

# TRIBUNALE DI LOCRI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

n°16/18

udienza 17.09.2020

Promossa da ITALFONDIARIO Spa

Contro [REDACTED] + 1

GIUDICE ESECUTORE - [REDACTED]

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



CTU.: Arch [REDACTED]

Siderno 13 AGOSTO 2020

---

# TRIBUNALE DI LOCRI

## PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

n°16/18

Promossa da ITALFONDIARIO Spa

Contro [REDACTED] + 1

GIUDICE ESECUTORE - Dott.ssa [REDACTED]

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### Allegati:

- Verbali di sopralluogo
- Allegati tecnici:
  1. Elaborati Grafici di rilievo
  2. Documentazione Fotografica
  3. Documentazione Tecnica: copie elaborati grafici e titoli abilitativi
  4. Documentazione catastale: visure, mappe e planimetrie catastali
- Attestazione dell'avvenuta spedizione della presente alle parti
- Nota onorario e Spese documentate
- Cd - rom

Siderno, 13 agosto 2020

CTU

Arch. [REDACTED]



# TRIBUNALE DI LOCRI

## PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

n°16/18

Promossa da ITALFONDIARIO Spa

Contro [REDACTED] + 1

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### **PREMESSO**

Che con atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 11 aprile 2018 al numero 5948 Reg. Gen. e al numero 4917 Reg. Part. venivano sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni immobili di *proprietà dei signori* [REDACTED] *nata a Toronto (Canada) il 08.04.1955 e* [REDACTED] *nato a Siderno il 15.07.1951:*

- *Catasto fabbricati foglio 25 particella 369 sub. 1,2,3*
- *Catasto fabbricati foglio 25 particella 653 sub. 7*
- *Catasto terreni foglio 25 particella 1400*
- *Catasto fabbricati foglio 25 particella 1399 sub. 3,4,5*
- *Catasto fabbricati foglio 25 particella 1124*
- *Catasto terreni foglio 25 particella 1398*
- *Catasto terreni foglio 25 particella 654*
- *Catasto terreni foglio 23 particella 175*
- *Catasto terreni foglio 23 particella 492*
- *Catasto fabbricati foglio 23 particella 173*
- *Catasto fabbricati foglio 32 particella 353 sub. 12, 14*
- *Catasto fabbricati foglio 10 particella 570 sub. 3*
- *Catasto fabbricati foglio 10 particella 570 sub. 2*
- *Catasto fabbricati foglio 10 particella 570 sub. 5*
- *Catasto terreni foglio 10 particella 1649*

*Che con Ordinanza del 28.10.19 la sottoscritta* [REDACTED], *veniva nominata CTU dal Giudice dell'Esecuzione,* [REDACTED] *alla causa indicata in epigrafe, con l'incarico di :*

- a) **prima di ogni attività, controllare la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 567 secondo comma cod. proc. Civ., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;
- b) **descrivere compiutamente gli immobili pignorati**, (CON ESCLUSIONE DEL BENE IDEN. AL NCT COMUNE DI SIDERNO, FOGLIO 10 PART. 1650) allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento ;
- c) **indicare l'intestazione catastale**, allegando relativa certificazione aggiornata, e previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni c/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando a necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;
- d) **dare conto dell'attuale stato di possesso del bene**, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti, chiedere ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione, ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;
- e) **evidenziare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;
- f) **indicare eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale**;
- g) **dare conto dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h) **informare sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione**, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato,
- i) **verificare se i beni pignorati siano gravati da censo**, livello o uso civico o se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- j) **in caso di opere abusive**, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

***In caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione( ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);***

***k) evidenziare se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;***

***l) determinare il valore di mercato degli immobili ( se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili in corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;, esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto ( es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);***

***m) per i fabbricati, redigere le piante planimetriche;***

***n) Indicare se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;***

***o) formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;***

***p) terminata la relazione, (da depositarsi entro l'udienza ) inviare copia ai creditori precedenti ed intervenuti, e al debitore anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;***

***q) depositare, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd – rom, d.v.d) preferibilmente in formato Word per la parte descrittiva, a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati ( Cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale. Depositi nello stesso termine copia cartacea di cortesia***

***r) Comparire alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).***

La sottoscritta accettava l'incarico prestando giuramento di rito in data 31 ottobre 2019.

Il G. Es. concedeva termine per il deposito dell'elaborato peritale entro 30 giorni dall'udienza fissata per il 19.03.2020.

In data 22/11/2019, sono state avviate le prime indagini, dando inizio sia alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento, che alla ricerca, presso l'ufficio competente del Comune di Siderno, delle pratiche edilizie riguardanti tutti gli immobili oggetto della presente procedura. Nonostante sia stata tempestivamente inoltrata richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio competente del Comune di Siderno, per estrarre copie delle pratiche edilizie esistenti riguardanti gli immobili oggetto di stima ( richiesta del 12|11|2019 prot. 31920), non avendo ricevuto i documenti richiesti in tempo utile per la consegna dell'elaborato peritale, la sottoscritta ha dovuto richiedere una proroga di 90 giorni dalla data prevista, il che ha determinato il rinvio dell'udienza al 17.09.2020. Successivamente a causa dell'emergenza epidemiologica, dovuta al Covid 19, la sottoscritta, essendo stata impossibilitata a proseguire le indagini, ha dovuto richiedere una ulteriore proroga del termine di consegna dell'elaborato peritale . Pertanto appena è stato possibile, la sottoscritta ha proseguito le indagini ed effettuato gli altri sopralluoghi che si sono resi necessari all'espletamento dell'incarico.

Tutto ciò premesso, esaminati i fascicoli di causa, eseguite le necessarie ricerche ed effettuati tutti gli accertamenti previsti presso i pubblici Uffici (Ufficio Tecnico del comune di Siderno, Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria), acquisiti tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico, nonché tenuto conto delle risultanze dei vari sopralluoghi, la scrivente CTU presenta la propria relazione di consulenza.

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

### ***OPERAZIONI PERITALI***

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 22 novembre 2019 alle ore 15.00, presso l'immobile ubicato in via Gonia, al numero civico 7, previa comunicazione a mezzo di posta raccomandata a/r al debitore esecutato ed a mezzo PEC al creditore procedente e agli intervenuti. Al luogo d'incontro prestabilito, ovvero presso l'abitazione del debitore, era presente il signor [REDACTED] proprietario dell'immobile e marito della signora [REDACTED] (debitore esecutato), il quale ha garantito l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, consentendo gli opportuni rilievi metrici e fotografici del fabbricato utili all'espletamento dell'incarico affidato alla sottoscritta, come risulta dal verbale di sopralluogo allegato alla presente.

Dopo un'accurata ricognizione dei luoghi venivano effettuati i rilievi metrici e fotografici del piano terra, del primo piano, del secondo piano e del sottotetto. Data la consistenza dell'immobile è stato necessario procedere con un altro sopralluogo avvenuto il 5 dicembre 2019 data in cui sono stati ultimati i rilievi dell'immobile identificato al Catasto fabbricati foglio 10 particella 570 sub.2, 3, 5.

Successivamente in data **9 dicembre 2019 alle ore 9** hanno avuto inizio i rilievi dei seguenti immobili identificati al catasto fabbricati al foglio 25 particella 369 sub. 1,2,3, particella 1398 e particella 1399 sub. 3,4,5.

Presso i predetti luoghi era presente il signor [REDACTED] intestatario degli immobili insieme alla signora [REDACTED]. Fatta una ricognizione dei luoghi oggetto di perizia, sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici della particella 1399, procedendo con le misurazioni del piano terra, del primo piano, del secondo piano e infine del lastrico solare.

Data la consistenza degli immobili identificati alla particella 369 sub.1,2,3 e alla particella 1398 si è reso necessario procedere con altri sopralluoghi avvenuti successivamente alle seguenti date 22, 25, 28 maggio 2020. In data 11 giugno 2020, è stato effettuato infine il sopralluogo presso la particella 353, sub 12,14 procedendo con i rilievi metrici e fotografici dell'immobile ritenuti utili alla rappresentazione grafica.

La sottoscritta dovendo procedere alla stima di tutti gli immobili pignorati per maggiore comprensione ha operato la seguente suddivisione in:

#### **Fabbricati**

- 1. Immobile ubicato in via Gonia, 7 individuata al NCEU al foglio 10 part. 570 sub 2/4, 3, 5.**
- 2. Immobile ubicato in contrada Lenzi individuata al NCEU al foglio 25 particella 1399 sub. 3,4,5.**
- 3. Immobile ubicato in contrada Lenzi individuata al NCEU al foglio 25 particella 369 sub. 1,2,3**
- 4. Immobile individuato NCEU al foglio 25 particella 653 sub. 7**
- 5. Immobile individuato NCEU al foglio 25 particella 1124**
- 6. Immobile individuato NCEU al foglio 32 particella 353 sub. 12, 14**

#### **Terreni**

- 1. Immobile individuato nel NCT al foglio 25 particella 1400**

2. Immobile individuato nel NCT al foglio 25 particella 1398
3. Immobile individuato nel NCT al foglio 25 particella. 654
4. Immobile individuato nel NCT al foglio 23 particella. 175
5. Immobile individuato NCT al foglio 23 particella 173
6. Immobile individuato nel NCT al foglio 23 particella 492
7. Immobile individuato nel NCT al foglio 10 particella 1649.

## RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI

### **Quesito A**

*controllare, prima di ogni attività, la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567 secondo comma cod. proc. civ nuovo testo., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;*

Dopo aver controllato la completezza della documentazione ipocatastale, la sottoscritta ha proceduto con le indagini preliminari presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria per verificare la corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento, acquisendo certificazione aggiornata, che si allega alla presente.

Dalle indagini suddette sono emerse delle incongruenze tra con i dati catastali acquisiti e i dati riportati nell'atto di pignoramento, che verranno evidenziati in seguito.

Ulteriori indagini sono stati effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno per acquisire certificati di destinazione urbanistica e informazioni sugli aspetti urbanistici degli immobili pignorati con estrazione di copie della documentazione ritenuta utile all'accertamento della conformità dei manufatti alle concessioni rilasciate, nonché sulla sussistenza dei certificati di abitabilità.

### **Quesito B**

*descrivere compiutamente gli immobili pignorati, ( con esclusione del bene identificato al NCT del comune di Siderno, foglio 10, part. 1650) allegando idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento ;*

### **Fabbricati**

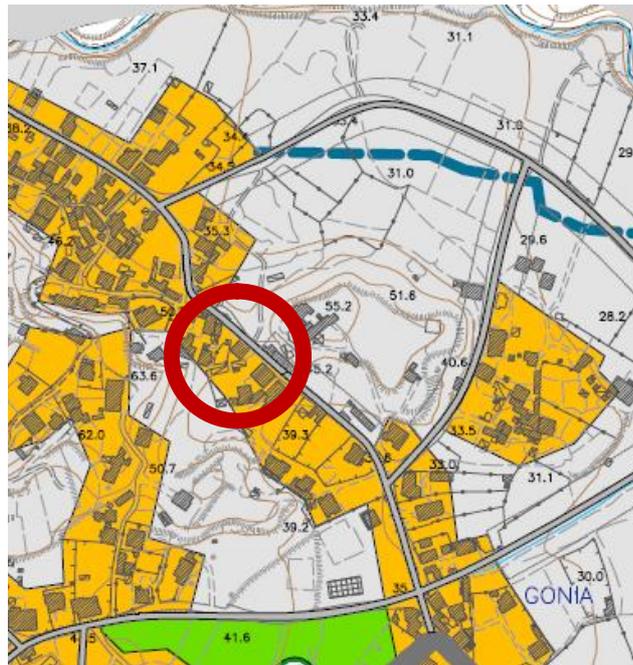
## **DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

### **1. Immobile ubicato in via Gonia, 7 individuato al NCEU al foglio 10 part. 570**

Il fabbricato di cui trattasi è ubicato in via Gonia, al civico 7, in zona fortemente decentrata rispetto al centro urbano del comune di Siderno. L'immobile, con forma architettonica piuttosto regolare, presenta quattro piani fuori terra, un piano terra destinato a deposito/cantina, un primo e un secondo piano destinati a civile abitazione e un ultimo piano destinato a sottotetto non abitabile. L'edificio, costruito abusivamente intorno agli anni settanta, fu successivamente condonato mediante la presentazione in data 08/10/1985 di una richiesta di Sanatoria Edilizia degli abusi conseguiti, ai sensi della legge 47/85 con

successivo rilascio del titolo abilitativo, Concessione in Sanatoria n.8/86 del 21/03/1986 prot. 13479 di cui alla relativa Pratica di Condono n 8.

Successivamente il fabbricato è stato sottoposto ad un intervento edilizio che contemplava una ristrutturazione del fabbricato esistente e la realizzazione di un sottotetto praticabile non abitabile (locale di sgombero). Per questo intervento risulta essere stato rilasciato regolarmente il Permesso di Costruire n.12/2008 alla Pratica Edilizia 6192 con Deposito Genio Civile del 10/12/2007 prot. n. 5811 alla Pratica 0730600. Il lotto di ubicazione del fabbricato ricade in zona B5 adeguamento e sostituzione edilizia dei centri e dei nuclei minori della variante generale al PRG.



Stralcio PRG



**Zona di adeguamento e sostituzione edilizia dei Centri e Nuclei minori (B5)**

.All'attualità la struttura realizzata in c.a. si presenta in buono stato di conservazione. Non presenta particolari rifiniture di pregio, ma rifiniture comunemente impiegate in edilizia di civile abitazione, all'esterno è presente l'intonaco con uno strato di finitura colorata, agli spigoli del fabbricato, sono presenti dei rivestimenti in conci di marmo, gli infissi sono in alluminio anodizzato con persiane esterne anch'esse in alluminio, le ringhiere sono in ferro verniciato, i pavimenti sono in gres porcellanato, i bagni e la cucina presentano alle pareti rivestimenti in piastrelle di gres/ceramica. Gli appartamenti ubicati al primo e al secondo livello, come risulta dall'elaborato grafico di rilievo allegato, presentano una disposizione interna dei locali diversa, secondo le esigenze dei due nuclei familiari, occupanti gli alloggi.

L'accesso principale al corpo scala dell'edificio avviene da un ampio portico antistante destinato a sosta e parcheggio delle autovetture. Il piano terra è praticamente destinato a deposito e cantina, a servizio degli appartamenti ubicati ai piani superiori. Il locale al piano terra è caratterizzato da un unico grande ambiente, non completamente rifinito, alcune parti della muratura non presenta l'intonaco, non risulta pavimentato e mancano alcuni infissi interni. L'unico vano scala presente che dal piano terra conduce fino al sottotetto, serve i due appartamenti posti al primo e al secondo piano. Rifinito in tutte le

sue parti l'immobile si presenta molto luminoso e in buone condizioni. Le finiture sia interne che esterne possono definirsi di livello medio, tipico dei fabbricati di civile abitazione, gli impianti sono quelli basilari per appartamenti con una superficie lorda di circa 180,00 mq, (elettrico, citofonico, idrico – fognario) è presente inoltre l'impianto di riscaldamento e di raffrescamento. Nello specifico l'unità immobiliare sita al primo piano occupata dal [REDACTED] presenta una superficie interna netta, calpestabile, di circa mq. 143,01 così suddivisa: ampio ingresso su sala comunicante con la cucina e la zona pranzo, adiacente l'ingresso si trova la zona notte opportunamente separata da un disimpegno dove sono disposti gli accessi alle varie camere e servizi, ogni vano sia le camere che in soggiorno / cucina, presenta un balcone più o meno ampio, dal balcone della cucina è possibile inoltre accedere direttamente al giardino esterno di pertinenza e al piano terra mediante una scala esterna.

L'unità immobiliare sita al secondo piano, occupata dalla famiglia del figlio dei signori [REDACTED] presenta una superficie interna netta dei muri esterni di mq. 135,74 costituita da un ingresso su soggiorno comunicante con la cucina adiacente, separata da porte scorrevoli con annesso un piccolo vano destinato a ripostiglio. Dal disimpegno annesso all'ingresso si accede alla zona notte, ove sono ubicate le camere e i servizi, tutte le camere hanno ampi balconi ad esclusione del soggiorno che presenta un'ampia veranda. Tutti gli ambienti sono comunque regolarmente illuminati da finestre e portefinestre.

L'unità immobiliare, sita al piano sottotetto con copertura a tetto inclinato, a più falde, presenta una superficie interna netta dei muri esterni di mq. 133,10; è costituita da un ingresso su un ampio locale identificato come locale di sgombero, sono presenti un piccolo bagno, dei vani separati da pareti in cartongesso privi di porte. Tutti i locali risultano pavimentati compresi anche i balconi, gli infissi sono dotati di persiane esterne, è presente inoltre l'impianto elettrico e idrico fognario. L'unità quasi completamente rifinita, viene utilizzata come deposito di vari oggetti non comunemente usati dagli occupanti i due alloggi sottostanti.

Attualmente il presente fabbricato denunciato al catasto in data 09/11/2015 risulta identificato al NCEU di Reggio Calabria con i seguenti dati:

<b>Comune</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>
<b>Siderno</b>	<b>10</b>	<b>570 sub. 3</b>	<b>C/2</b>	<b>3</b>	<b>154 mq</b>
<b>Siderno</b>	<b>10</b>	<b>570 sub. 2/4</b>	<b>A/2</b>	<b>4</b>	<b>7 vani</b>
<b>Siderno</b>	<b>10</b>	<b>570 sub. 5</b>	<b>in corso di costruzione</b>		
<b>Siderno</b>	<b>10</b>	<b>570</b>	<b>lastrico solare</b>		

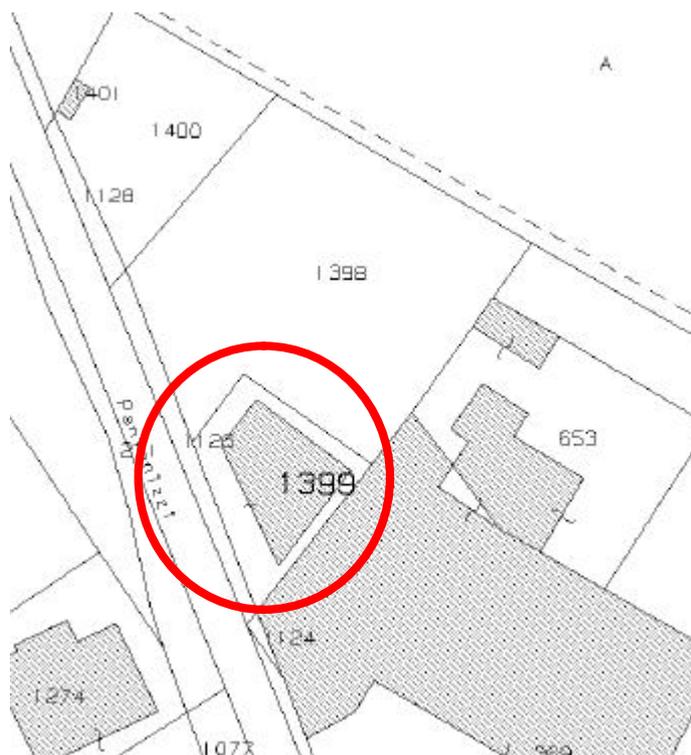
Il lotto di terreno su cui sorge l'immobile (particella 570) prospiciente via Gonia confina con la part. 1531 e 1524 e con una striscia di terra identificata alla part. 1606 di proprietà di altre ditte.

Per quanto concerne la corrispondenza dei dati catastali attuali con quanto riportato dall'atto di pignoramento, è evidente come emerge dalla certificazione aggiornata allegata alla presente che i dati catastali relativi ai beni sottoposti a pignoramento corrispondono in parte, in quanto le singole unità per come dichiarate catastalmente non corrispondono allo stato attuale in cui si trovano gli stessi immobili, i

quali in alcuni casi ( unità immobiliare al secondo piano) non risultano più essere in corso di costruzione, ma completamente rifiniti ed utilizzati come civile abitazione, e in altri ( piano sottotetto ) non esistenti ossia identificati come lastrico solare, mentre all'attualità risultano completamente sostituiti da un piano con copertura a falde inclinate. Da quanto esposto si deduce una mancanza di aggiornamento a livello catastale delle modifiche avvenute negli anni successivi alla prima dichiarazione al catasto avvenuta nel 2015.

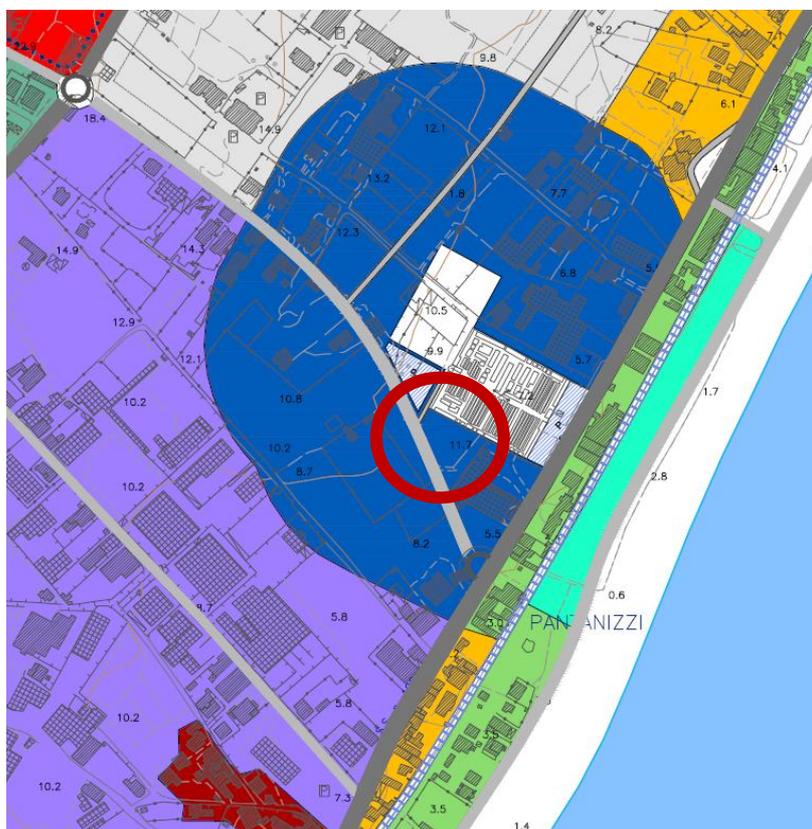
**2. Immobile ubicato in via Lenzi individuato al NCEU al foglio 25 particella 1399 sub. 3,4,5.**

Il fabbricato di cui trattasi è ubicato in contrada Pantanizzi, via delle Americhe ( vedasi stralcio catastale) su un lotto di terreno con forma trapezoidale originariamente identificato alla part.Ila 371 di circa mq 2730, acquistata con atto di Notaio [REDACTED] Repertorio n.86936 Raccolta n. 6510 del 6 agosto 2003, e successivamente frazionata con tipo mappale del 23. 12. 2013 in due lotti che hanno dato origine alla particella 1399, (ove è ubicato il fabbricato di cui trattasi) e la particella 1398 con superficie catastale di mq 2131 circa di proprietà della stessa ditta.



L'edificio fu costruito in c.a a tre piani fuori terra oltre piano cantina in seguito al rilascio di Permesso di Costruire n. 6/2009 del 02/02/2009 di cui alla pratica 95 dello Sportello Unico e Deposito Genio Civile prot.n. 4764 pratica 0730494 del 22/10/2007. L'area oggetto dell'intervento proposto dalla ditta Edil Ionica 2C di [REDACTED] & C. s.a.s. ricadeva in Sottozona Agricola interessata da vincolo cimiteriale e zona di rispetto stradale. Il Consiglio Comunale, insediato in quegli anni, con provvedimento n° 44 del 19.09.2004 deliberò l'atto di impulso ai sensi della L.R. 19/02 per la variante al Vigente Strumento urbanistico richiesto

dalla ditta Edil Ionica. La richiesta formulata da quest'ultima consisteva nel variare l' area oggetto di intervento da Sottozona Agricola, a Sottozona D3: Artigianato e piccola industria, rendendo disponibili i lotti previsti dal PIP ai privati per la realizzazione di attività produttive (Relazione Responsabile del 12.03.2007). La Delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 15.03.2007 rese esecutiva la variante allo Strumento Urbanistico vigente stabilendo inoltre che la destinazione d'uso del fabbricato di cui trattasi non poteva essere variata per vent'anni come da atto di vincolo registrato il 22.01.2009 presso l'Agenzia delle Entrate.



Stralcio PRG

-  Artigianato e piccola industria (D3)
-  Zona di rispetto cimiteriale (H4)

Con Delibera Comunale del 29.12.2008 veniva inoltre disposto, ai sensi dell'art. 5 del D.M. n. 1444 del 02.04.68, che il 10% della superficie del lotto doveva essere destinato a opere di urbanizzazione pubblica, nello specifico a parcheggio pubblico, a tal fine è stata firmata apposita convenzione tra il Comune di Siderno e la ditta [REDACTED] di [REDACTED]. L'edificio come risulta dal progetto allegato, prevedeva di adibire il piano terra a negozio, il piano cantina a deposito, il piano primo a esposizione e vendita e il secondo ad uffici, per una superficie coperta totale di mq 247,52, un'altezza f.t. di m. 10,40 e una volumetria pari a mc 2574. Successivamente nel 2013 si rese necessario presentare una Scia n° 2041 per il completamento del fabbricato di cui al Permesso di Costruire n.6/2009 per una diversa dislocazione dei locali servizi al piano terra e per la realizzazione di una rampa carrabile di accesso al piano interrato in posizione opposta a quanto già riportato nel progetto originario oltre che l'eliminazione della scala esterna di accesso ai piani superiori, l'ampliamento dei balconi sui lati del fabbricato con una diversa disposizione delle aperture sui prospetti. A questa seguì la Segnalazione Certificata per l'agibilità

parziale dell'immobile presentata il 28/09/2018 prot. n° 027785 dalla quale risulta allegato relativo certificato di collaudo statico depositato alla Regione Calabria Assessorato ai Lavori Pubblici Settore Tecnico di Reggio Calabria Servizio Asismica il 02 /02/ 2011 al prot. 947.

L'edificio costruito con destinazione ad esercizio commerciale ed artigianale, all'attualità prevede l'utilizzo ad uso commerciale solo ed esclusivamente del piano terra, destinato ad accogliere un bar e locali annessi alla lavorazione di prodotti in vendita che presenta una superficie interna netta dei muri esterni di mq. 205,49. Gli altri due piani sovrastanti al piano terra, ciascuno con superficie netta dei muri esterni di mq 199,50, presentano comunque un certo livello di finitura definito dalla presenza per tutta la superficie di pavimentazione in gres e dalla predisposizione di impianti di base. Il piano cantina, destinato a deposito, presenta una superficie interna netta dei muri esterni di mq. 258,30, anch'esso risulta rifinito nelle sue parti sempre in funzione alla destinazione a cui è demandato. A quello livello è stata realizzata una rampa coperta con struttura portante in cemento armato che mette in comunicazione diretta questo immobile con il piano terra del capannone ubicato sulla particella 1398 come si evince anche dagli elaborati grafici di rilievo. Infine. il vano scala. di distribuzione ai vari piani, con una superficie planimetrica netta di mq 15,60 non risulta completamente rifinito, privo cioè di rivestimenti e ringhiera di protezione .

Non sono presenti particolari rifiniture di pregio, all'esterno è presente solo l'intonaco grezzo senza alcun tipo di finitura colorata, i balconi sono pavimentati, gli infissi sono in alluminio anodizzato, i parapetti sono in muratura.

Attualmente il presente fabbricato denunciato al catasto in data 09/11/2015 risulta identificato al NCEU di Reggio Calabria con i seguenti dati:

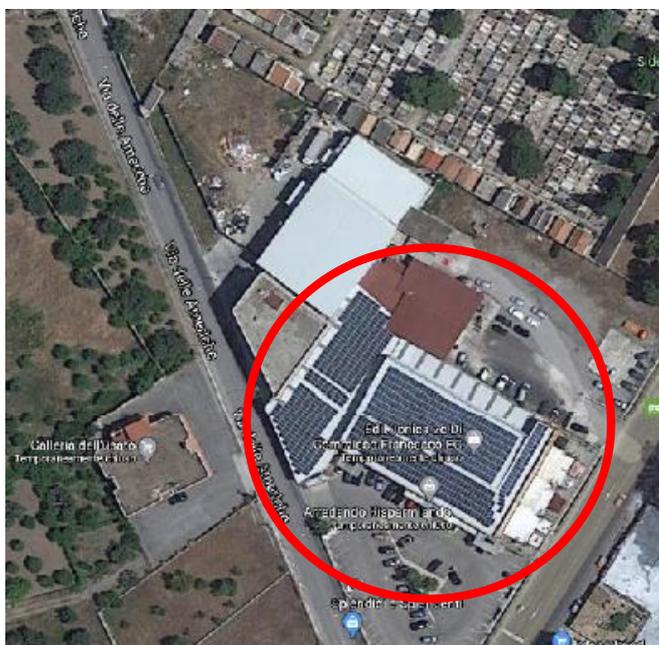
Comune	Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza
Siderno	25	1399 sub. 3	C/2	1	204 mq P. S1
Siderno	25	1399 sub. 4	C/1	3	208 mq P.T.
Siderno	25	1399 sub. 5	in corso di costruzione		P.1-2

Il lotto di terreno su cui sorge l'immobile (particella1399) si estende lungo la via Lenzi strada che conduce dalla strada statale 106 alla frazione di Mirto-Donisi, confina su due lati con la part. 1398 e per l'altro lato con la part.lla 369 di proprietà sempre dell'esecutato.

Anche per questo immobile si può affermare che come emerge dalla certificazione aggiornata allegata alla presente i dati catastali relativi ai beni sottoposti a pignoramento corrispondono in parte, è evidente che le unità immobiliari dichiarate non corrispondono allo stato attuale in cui si trovano gli stessi immobili, in quanto sia il primo piano che il secondo non risultano essere in corso di costruzione ma rifiniti nelle sue parti essenziali. Da quanto esposto si deduce una mancanza di aggiornamento a livello catastale delle modifiche avvenute negli anni successivi alla prima dichiarazione al catasto avvenuta nel 2015.

**3. Immobile ubicato in via Ionio individuata al NCEU al foglio 25 particella 369 sub. 1,2,3 Capannone**

Il complesso edilizio di tipo produttivo commerciale destinato ad attività di vendita al dettaglio di materiale per il fai da te, identificato con il nome Brico ok è ubicato in prossimità dell'incrocio tra la SS 106 e la via Lenzi, a confine con la part.Ila 1399, 1398, 653 di proprietà dell'esecutato.



Vista Google maps



Stralcio catastale

Esso è costituito da un fabbricato a due livelli fuori terra con struttura portante metallica e tamponatura perimetrale realizzata con pannelli coibentati e solaio, presumibilmente in calcestruzzo. L'edificio si presenta con un'architettura tipica delle strutture produttive - commerciali con finestre a nastro che si sviluppano per tutta la lunghezza del perimetro del fabbricato, tra i montanti metallici, al piano terra nella parte centrale si trovano tre ampie vetrate di cui quella intermedia destinata ad ingresso principale evidenziata anche dalla presenza di una ampia pensilina in metallo, pavimentazione di tipo industriale, la copertura presenta una leggera pendenza mentre i pannelli di rivestimento della facciata hanno un'altezza superiore alla linea di colmo per evitare la visibilità della falda. Le finiture esterne sono in buono stato di conservazione, perfettamente funzionanti gli impianti tecnologici presenti: impianto elettrico, idrico, fognario, di condizionamento e antincendio. È presente inoltre, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, sulla copertura del presente fabbricato un considerevole impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica. Il manufatto consta di un piano terreno che si sviluppa con un unico locale per una superficie lorda di circa mq 2195 con scala interna di collegamento al livello superiore, dove insiste un altro ampio locale con una superficie lorda di circa mq 1205, destinato ad esposizione di elementi di arredamento. Sono infatti presenti, numerosi ambienti espositivi ricavati dalla realizzazione di setti in cartongesso. Lungo il lato prospiciente via Lenzi, sul prospetto principale, insistono due scale in metallo antincendio adibite ad uscite di emergenza che dal primo piano conducono all'area esterna di pertinenza adibita a parcheggio. Alla predetta area con un'estensione di circa mq 2164 si accede tramite una rampa carrabile dalla via Lenzi. Il piazzale antistante il fabbricato è destinato appunto a parcheggio per le autovetture del pubblico, a servizio del punto vendita. Tutta l'area antistante il

capannone presenta una finitura in asfalto per le aree destinate alla sosta degli autoveicoli e i percorsi viari definiti da aiuole e piccole aree verde, infine è presente una piccola porzione di pavimentazione cementizia in prossimità dell'ingresso della struttura. Lungo il confine prospiciente le due strade la strada statale 106 e via Lenzi è presente una recinzione realizzata con muro in C.A. alto circa 50 cm e aste in ferro zincato disposte ad una distanza non maggiore di 10 cm.. L'accesso carrabile all'impianto è garantito da due ampi cancelli in ferro scorrevoli per il transito delle autovetture, anche dei mezzi per il carico e lo scarico delle merci.

L'attuale fabbricato così come si presenta è frutto di una serie di interventi eseguiti nei decenni trascorsi a partire dal 1998 quando fu rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria ( legge 47/85) n° 515 del 29/01/1998 prot. 1955 Pratica Edilizia n. 280 che contemplava la sanatoria per la realizzazione di un capannone in ferro ad uso non residenziale (attività commerciale) costruito abusivamente intorno al 1956.

Premesso che con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistica e Ambiente della Regione Calabria n.571 del 21 dicembre 2000 veniva approvata la Variante al Piano Regolatore Generale del comune di Siderno con atto consiliare n. 74 del 03.08.99 che contemplava tra le osservazioni accolte la richiesta di riduzione dell'area di rispetto cimiteriale fissata ai 50 m, rispetto ai 200 mt posti a vincolo precedentemente. Con nota n° 13381 del 24 giugno 2004 e succ. integrazioni con nota n° 21388 del 14 ottobre 2004 e successiva comunicazione del 3 novembre 2004 prot. 2817, la Regione Calabria in considerazione delle determinazioni comunali assunte in ottemperanza a quanto disposto dal Decreto n. 571 menzionato in precedenza, prendeva atto dell' avvenuta Variante al Piano regolatore Generale per effetto della riduzione della fascia di rispetto cimiteriale.

Successivamente nel 2005 l'edificio fu sottoposto ad un intervento che ne prevedeva la sostituzione del tetto di copertura e la nuova realizzazione di un portico antistante con struttura metallica annesso al fabbricato esistente da destinare ad uso pubblico. Con tali finalità in data 4 febbraio 2005 viene rilasciato il Permesso a Costruire n. 9/ 2005 alla Pratica Edilizia n. 5633. A questo seguì il rilascio di un nuovo Permesso di Costruire n. 20/2005 alla Pratica Edilizia n.5810 in variante al progetto di cui al Permesso n. 9/2005 ed infine un ulteriore nuovo Permesso di Costruire n. 130/2005 alla Pratica Edilizia n.5956 in variante al progetto di cui ai Permessi n. 9/05 e n. 20/05 Quest'ultimo progetto contemplava la sostituzione della copertura a volta del capannone in ferro esistente con una nuova copertura a falde con il mantenimento della luce esistente e la realizzazione di un portico annesso al fabbricato da destinare ad uso pubblico (art. 10. Comma 21 delle NTA della Variante Generale al PRG) come da Dichiarazione di Vincolo datata 25/01/2005 registrata all'Ufficio delle Entrate di Locri al n.86 serie 3.

Con la Delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 15.03.2007 con la quale si rendeva esecutiva la variante allo Strumento Urbanistico Vigente, l'area prospiciente la fascia di rispetto cimiteriale variava in zona D3 Artigianale Piccola Industria, con i seguenti parametri urbanistici:

- volumetria realizzabile 2,00 mc/mq
- altezza Fabbricati 12 ml
- Parcheggi nella misura di 15 mq ogni 100mq di Superficie utile coperta.

Nel 2011 l'immobile è stato oggetto di intervento di opere interne al piano terra per una nuova distribuzione dei locali da destinare ad attività commerciali ed opere al piano ammezzato che prevedevano il cambio di destinazione d'uso da esposizione ad attività commerciale e realizzazione di servizi igienici il tutto

con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 21/01/2011 con prot. n1872 pratica edilizia 1593.

In data 11/07/2013 con prot. Gen. 18755 la società [REDACTED] ha richiesto un nuovo Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 legge 34/2012 per cambio di destinazione d'uso del portico ad uso pubblico e sanatoria di volumi realizzati abusivamente sul fabbricato ubicato in Siderno c.da Lenzi n.69, riportato in catasto al foglio fg 25 mappale 369 di cui alla pratica 7037 prot. 18755. Come da comunicazione del 09.12.2013 prot.032342 trasmessa dal Settore V Assetto e Gestione del Territorio del comune di Siderno la suddetta richiesta di sanatoria non fu accolta, per i seguenti motivi:

- Come da precedente nota trasmessa dallo stesso Ente del 02.05.2007 con prot. 9137, **i lavori di cui al Permesso di Costruire n.130/05 prat. Edilizia n.5956** concernenti la sostituzione del tetto di copertura del fabbricato esistente adibito ad attività commerciale e realizzazione di un portico con struttura metallica destinare ad uso pubblico in via Nazionale **rimanevano sospesi** in quanto non era pervenuta la nomina del nuovo direttore dei lavori in seguito alle dimissioni del tecnico incaricato;
- il portico del quale s'intendeva chiedere il Permesso di Costruire in Sanatoria era destinato ad uso pubblico come da atto di dichiarazione di vincolo registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Locri il 25/01/2005 e protocollato in data 31/01/2005 con prot. 2181;
- l'intervento edilizio di cui al predetto permesso non risultava attuabile nelle zone D3 in assenza di PIP Piani Insediamenti Produttivi, ai sensi dell'art. 15 sottozona D3 .

Attualmente il presente fabbricato risulta identificato al NCEU di Reggio Calabria con i seguenti dati:

Comune	Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza
Siderno	25	369 sub. 1	D/8		
Siderno	25	369 sub. 2	area urbana		1570 mq
Siderno	25	369 sub. 3	area urbana		650 mq

Per il rilievo della consistenza dell'immobile è stato necessario procedere ad un rilievo strumentale dell'intero fabbricato.

La sottoscritta insieme ad un geometra di propria fiducia, in qualità di ausiliario tecnico, si è recata in via Lenzi per procedere al rilievo celerimetrico del complesso. Il rilievo, attraverso il posizionamento di diverse stazioni lungo il percorso per il collegamento con i punti fiduciali forniti dal catasto, ha consentito di individuare la sagoma attuale dell'immobile di cui trattasi e i relativi confini dei vari lotti, ove risultava la presenza di elementi stabili di recinzioni a delimitazione delle suddette aree. A tal proposito si allegano degli elaborati grafici schematici per comprendere meglio la distribuzione delle varie consistenze sui lotti interessati dall'edificazione dei vari corpi di fabbrica. Inoltre dai sopralluoghi di rilievo nonché dalle indagini catastali esperite è emerso che l'immobile identificato alla particella 369 non corrisponde esattamente a quanto riportato sulla mappa catastale pertanto necessiterebbe anche di un aggiornamento planimetrico in

quanto la planimetria catastale esistente agli atti presentata in data 07/07/98 non corrisponde esattamente allo stato in cui si trova l'immobile all'attualità, a causa delle modifiche apportate negli anni col susseguirsi dei vari interventi edilizi a cui l'immobile originario è stato sottoposto.

**4. Unità immobiliare ubicata in c.da Lenzi individuata NCEU al foglio 25 particella 653 sub. 7**

Trattasi di una porzione immobiliare di un maggiore fabbricato costruito in aderenza al capannone per una superficie circa di 18 mq e individuato catastalmente al sub 7 con destinazione di officina, a confine con la particella 369.

Per quanto concerne la corrispondenza dei dati catastali attuali con quanto riportato dall'atto di pignoramento, è evidente come emerge dalla certificazione aggiornata allegata alla presente che i dati catastali relativi ai beni sottoposti a pignoramento corrispondono .

Comune	Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza
Siderno	25	653 sub 7	C/3	1	mq. 18 PT

**5. Unità immobiliare ubicata in via della Americhe individuata NCEU al foglio 25 particella 1124.**

Trattasi di una area libera da edificazione a confine con la particella 369, ubicata in prossimità della via Lenzi.

Anche in questo caso i dati catastali attuali corrispondono a quanto riportato dall'atto di pignoramento.

Comune	Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza
Siderno	25	1124	area urbana		mq. 20

**6. Unità immobiliare ubicata in via dell'Industria individuata NCEU al foglio 32 particella 353 sub. 12, 14.**

Il fabbricato identificato alla particella 353 è ubicato in pieno centro urbano, corso Vittorio Emanuele (SS106). L'immobile in oggetto, intestato catastalmente al [REDACTED] (17/03/1923), è pervenuto al Signor [REDACTED] (esecutato) con atto di donazione a rogito del notaio L. [REDACTED] del 29 dicembre del 1991 trascritto il 24 gennaio 1992 ai n. 1932/1791. Il Fabbricato fu costruito nel 1963 con struttura intelaiata in cemento armato e muratura di tamponamento in mattoni e malta cementizia, con il rilascio del Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili da parte del comune di Siderno del 28/9/1963 e del preventivo rilascio del Nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria del 26/09/1963. Realizzato a quattro piano fuori terra oltre piano cantinato, fu successivamente sottoposto ad un intervento di sopraelevazione di un ulteriore piano per il quale è stata rilasciata relativa autorizzazione il 4 settembre 1969 con prot. 8813. Nel 1972 il Prefetto della provincia di Reggio Calabria rilasciava licenza d'uso della costruzione. Originariamente l'edificio era destinato ad accogliere diversi appartamenti, successivamente gli stessi furono destinati ad ospitare alcuni uffici. La porzione di immobile oggetto di pignoramento è identificata dal sub. 12 e sub. 14 ubicati al piano cantinato. Trattasi di locali ubicati al piano seminterrato

con accesso dall'ingresso principale dell'edificio posto su corso Vittorio Emanuele. La porzione di fabbricato identificata catastalmente con il subalterno 12 consta di una superficie lorda totale di mq 96,60, mentre il subalterno 14 consta di una superficie lorda di mq 93 oltre una superficie accessoria esterna destinata a rampa di accesso al piano seminterrato di mq 82,40 come indicato nelle planimetrie di rilievo allegate alla presente. L'immobile nel suo complesso versa in uno stato di totale abbandono, da anni l'edificio non viene utilizzato, in quanto necessiterebbe di interventi di ristrutturazione molto impegnativi economicamente, data anche l'epoca di costruzione. Durante il sopralluogo si è appurata l'entità delle due unità immobiliari anche se si è dovuti procedere con il rilievo di tutta la superficie del piano seminterrato in quanto i due subalterni non risultavano definiti da limiti precisi o pareti. Si è appurato inoltre lo stato di profondo degrado in cui versa l'intero fabbricato. In particolare, il piano cantinato può definirsi fatiscente, sono presenti patologie di degrado legate all'umidità di risalita, fino ad una quota di cm 200; degrado delle parti strutturali come : pilastri e travi, i pavimenti presenti in molti punti sono divelti; il tutto si evince tra l'altro dalla documentazione fotografica allegata.

Comune	Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	sup. catast.
Siderno	32	353 sub 12	C6	5	mq. 54	mq 72
Siderno	32	353 sub 14	C6	4	mq. 176	mq 195

Per quanto concerne la corrispondenza dei dati catastali attuali con quanto riportato dall'atto di pignoramento, è evidente come emerge dalla certificazione aggiornata allegata alla presente che i dati catastali relativi ai suddetti beni no corrispondono perfettamente.

## Terreni

### **1. Immobili individuato nel NCT al foglio 25 particella 1398 e 1400**

Trattasi di due lotti di terreno adiacenti con accesso direttamente dalla strada via Lenzi, l'intera area ricade in zona Produttiva non agricola – sottozona "D3 – Artigianato e piccola industria interessata da vincolo cimiteriale, la cui destinazione urbanistica emerge dall' attestato rilasciato dal responsabile del Settore 5 del comune di Siderno in data 26 febbraio 2020. Sulla particella 1398 all'attualità è stato realizzata una struttura in acciaio, un capannone per il carico e scarico merci. Dalla ricognizione visiva dei luoghi e dal rilievo è emerso che trattasi di un capannone realizzato con montanti metallici e travi reticolari poggianti su un alto basamento portante in cemento armato (circa m 3,50) con copertura in pannelli coibentati. Il capannone presenta un estensione di circa mq 903 di superficie lorda . L'area è facilmente accessibile da via Lenzi e attraverso un piazzale di circa mq 672 mq, utilizzato per l'accesso dei mezzi di trasporto delle merci, si giunge al capannone destinato a deposito e magazzino a servizio dell'attività commerciale del Brico Ok con sede presso il capannone adiacente, precedentemente descritto . Dalle indagini presso l'ufficio tecnico del comune di Siderno non risultano pratiche edilizie riconducibile a tale

manufatto o documenti inerenti la realizzazione della struttura menzionata, probabilmente la stessa è stata realizzata senza il rilascio di alcun titolo abilitativo. Il capannone risulta essere comunicante sia con la particella 369 che con la particella 1399 come già spiegato in precedenza e confina inoltre con la particella 1400 di proprietà sempre dell'esecutato

Anche per questi immobile si può affermare che come emerge dalla certificazione aggiornata allegata alla presente i dati catastali relativi al lotto di terreno sottoposto a pignoramento corrispondono, anche se è altrettanto evidente che questi la presenza di manufatti sovrastanti non dichiarati.

Per quanto concerne il lotto identificato alla particella 1400 trattasi di suolo libero dotato di recinzione lungo tutti i lati comunicante con il lotto adiacente 1398 della stessa ditta, per un estensione di circa mq 984 come risulta dal rilievo celerimetrico eseguito durante i sopralluoghi.

Pertanto la consistenza catastale delle singole particelle è la seguente:

Comune	Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza
Siderno	25	1398	Seminativo	1	mq. 2131
Siderno	25	1400	Agrumeto	1	mq. 715

Sono presenti a livello catastale delle discordanze rispetto a quanto esistente nella realtà, in quanto il confine della particella 1400 è traslato di alcuni metri se si fa riferimento ai confini della particella 1398, dove tra l'altro è visibile una recinzione del piazzale adiacente il capannone.

## **2. Immobile individuato nel NCT al foglio 25 particella. 654**

Trattasi di una piccola porzione di terreno che ricade in zona Produttiva non agricola – sottozona "D3 – Artigianato e piccola industria, la cui destinazione urbanistica emerge dall' attestato rilasciato dal responsabile del Settore 5 del comune di Siderno in data 26 febbraio 2020. Dalla ricognizione visiva dei luoghi è emerso che la suddetta particella corrisponde ad un tratto di strada in contrada Pantanizzi come evidenziato dalla documentazione che segue:



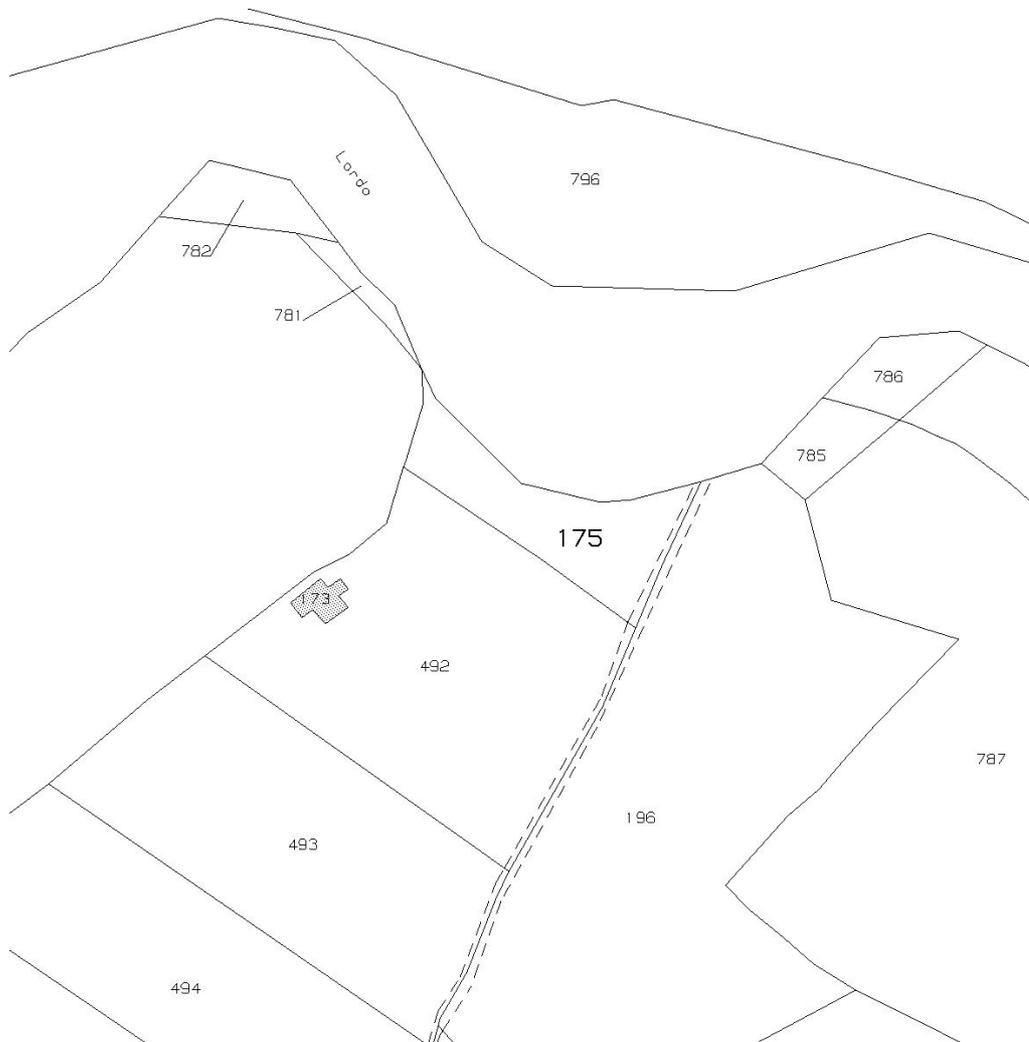
<b>Siderno</b>	<b>25</b>	<b>654</b>	<b>Seminativo arb 1</b>	<b>mq. 20</b>
----------------	-----------	------------	-------------------------	---------------

La particella 654 confina su un lato con la part. 509 e per l'altro lato con le part.ile 1316, 325 e 47 di proprietà di altre ditte.

Dalla certificazione aggiornata allegata alla presente emerge che i dati catastali relativi al bene corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

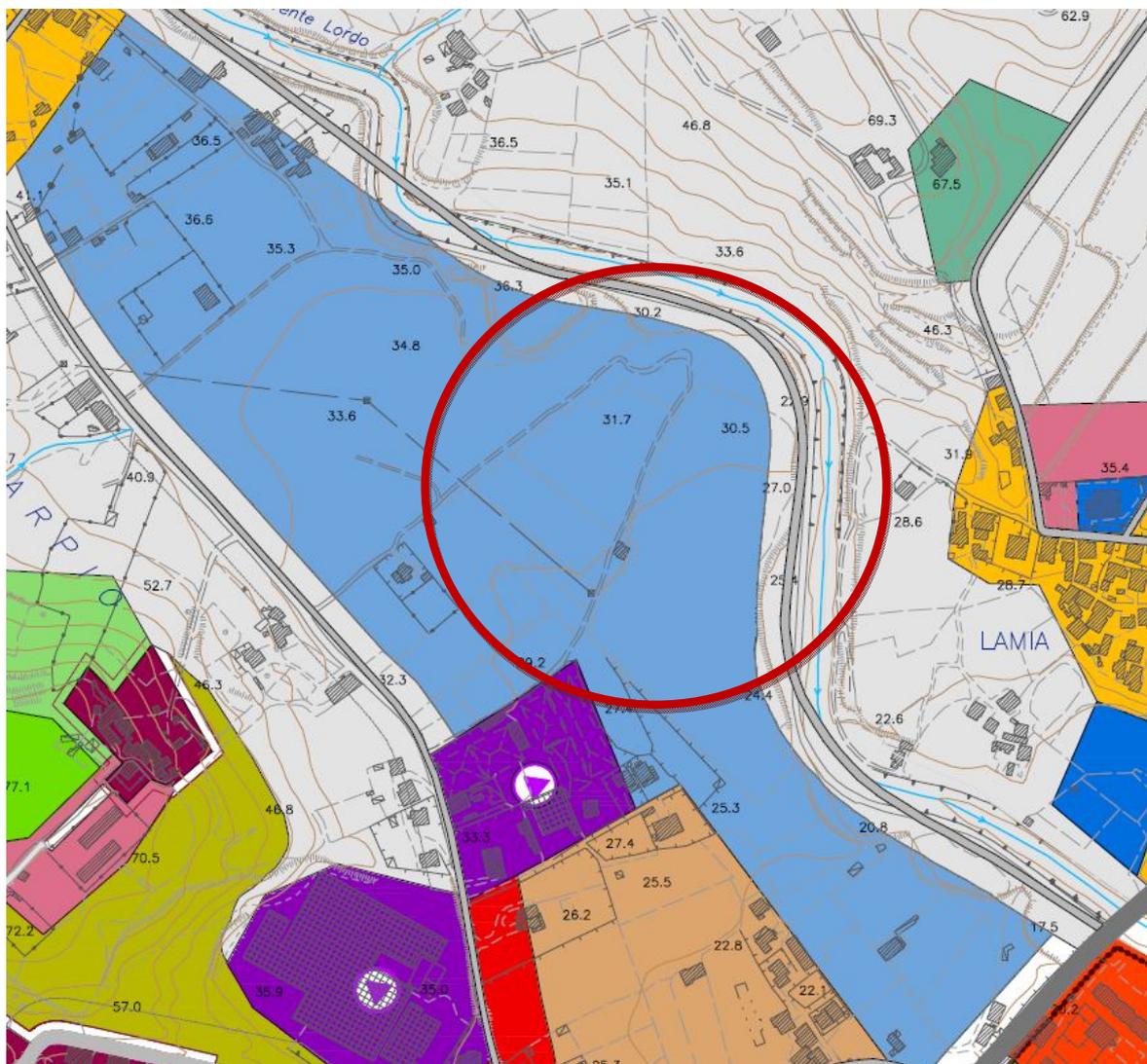
**3. Immobili individuati NCT al foglio 23 particella 173 – 492 - 175**

Trattasi di beni immobiliari ubicati in prossimità del torrente Lordo. Consistono in due lotti di terreno (part.ile 492 e 175) adiacenti e di un edificio rurale diroccato (praticamente inesistente) del quale rimane giusto qualche parte di muro ubicato all'interno del lotto di terreno più grande identificato alla particella 492. Siti in area pianeggiante a confine con il Torrente Lordo i lotti sono raggiungibili percorrendo una stradina sterrata interna individuata sulla mappa dalla linea tratteggiata che conduce alla strada comunale via Adelaide in prossimità di via Vennerello.



Stralcio mappa catastale

L'intera area ricade in Zona G1 – comparti turistici per insediamenti integrati e servizi per il tempo libero, inoltre le due part. 492 e 175 risultano agli atti interessate da Area di Attenzione del Piano Stralcio di Bacino per l'assetto Idrogeologico, che ne determina la conseguente inedificabilità.



Stralcio PRG della area di ubicazione

Come si evince dalla documentazione fotografica l'area in questione versa in uno stato di completo abbandono. Dalla ricognizione visiva dei luoghi non risulta alcun tipo di coltivazione, a parte la presenza di qualche pianta di ulivo.

Da indagini e verifiche effettuate sul posto, la sottoscritta ritiene di poter considerare attendibile una piena corrispondenza della superficie reale con i dati metrici catastali.

Pertanto la consistenza delle singole particelle è la seguente:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	superficie
Siderno	23	173	Fabbr. Diruto		55 mq
Siderno	23	175	Pascolo U		840 mq

Siderno	23	492	Vigneto 1	3411 mq
---------	----	-----	-----------	---------

#### 4. **Immobile individuato nel NCT al foglio 10 particella 1649**

Dalla certificazione catastale aggiornata è emerso che tale immobile non risulta intestato agli esecutati [REDACTED] ( 08.04.1955) e [REDACTED] (15.07.1951) ma ai seguenti soggetti:

- [REDACTED] nata a Locri il 10/09/1995
- [REDACTED] nata a Locri il 06/03/1992.

Il suddetto bene risultava inserito nell'atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 11 aprile 2018 al numero 5948 Reg. Gen. e al numero 4917 Reg. Part., mentre nell'elenco dei beni oggetto di esecuzione tale lotto di terreno non risultava menzionato nè nella relazione notarile del Dott. [REDACTED] del 30 maggio 2018, tantomeno nella relazione notarile integrativa del 24 settembre 2019. In effetti il suddetto immobile risulta essere stato oggetto di compravendita per notaio dott.ssa Spataro Giuseppina con atto pubblico del 6 febbraio 2018. Come da visura che si allega alla presente. Pertanto non sarà oggetto della presente stima.

Comune	Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza
Siderno	10	1649	Semin.arbor	1	mq. 569

#### **Quesito C**

*"indicare l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni c/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici, ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;*

La sottoscritta per rispondere correttamente al presente quesito si è recata più volte presso l'**Ufficio Agenzia del Territorio di Reggio Calabria** e l'**Ufficio Tecnico del Comune di Siderno** in cui risultano ubicati gli **immobili pignorati**; da detti uffici ha richiesto copiosa documentazione e relativa certificazione aggiornata che si allega alla presente relazione.

#### **Intestazione catastale dei beni**

##### **NCEU – visura per soggetto del 05/11/19**

Comune	Foglio	Particella	sub	Categoria	Consistenza
Siderno	25	369	1	D/8	
Siderno	25	369	2	area urbana	mq 1570
Siderno	25	369	3	area urbana	mq 650

Intestati :

- [REDACTED] nata a Toronto (Canada) il 08.04.1955 proprietà per ½
- [REDACTED] nato a Siderno il 15.07.1951 proprietà per ½

Dati derivanti da Variazione del 19/04/2013 prot. n. RC 0105312

**NCEU – visura per soggetto del 05/11/19**

Comune	Foglio	Particella	sub	Categoria	cl.	Consistenza	Sup.Cat
Siderno	25	1399	3	C/2	1	mq 204	mq 230
Siderno	25	1399	4	C/1	3	mq 208	mq 230
Siderno	25	1399	5	in corso di costr.			

Intestati :

- [REDACTED] nata a Toronto (Canada) il 08.04.1955 proprietà per ½
- [REDACTED] nato a Siderno il 15.07.1951 proprietà per ½

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015

**NCEU – visura per soggetto del 07/11/19**

Comune	Foglio	Particella	sub	Categoria	cl.	Consistenza	Sup.Cat	
Siderno	10	570	2/4	A/2	4	7 vani	mq 209	
Siderno	10	570	3	C/2	3	mq 154	mq 141	
Siderno	10	570	lastrico solare					
Siderno	10	570	5	in corso di costr.				

Intestato :

- [REDACTED] nato a Siderno il 17.07.1951( 15.07.1951) proprietà 1000/1000

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015

**NCEU – visura per soggetto del 05/11/19**

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
Siderno	25	653	C3.	1	mq 18

Intestati :

- [REDACTED] nata a Toronto (Canada) il 08.04.1955
- [REDACTED] nato a Siderno il 15.07.1951
- [REDACTED] nato a Siderno il 14.01.1932

Ognuno per i propri diritti

Dati derivanti da Variazione nel classamento del 19/10/2017 prot. n. RC 01142000 in atti dal 19/10/2017 n. 16659.1/2017

**NCT – visura per soggetto del 05/11/19**

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
Siderno	25	654	Semin. Arbor.	1	mq 20

Intestati :

- ██████████ *nata a Toronto (Canada) il 08.04.1955* proprietà per ½
- ██████████ *nato a Siderno il 15.07.1951* proprietà per ½

Dati derivanti da Variazione d'ufficio del 09/11/1995 in atti dal 14/11/1995 n. 52.5/1995

**NCT – visura per soggetto del 05/11/19**

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
Siderno	25	1398	Semin. Arbor.	1	mq 2131

Intestati :

- ██████████ *nata a Toronto (Canada) il 08.04.1955* proprietà per ½
- ██████████ *nato a Siderno il 15.07.1951* proprietà per ½

Dati derivanti da tipo mappale del 23/12/2013 in atti dal 23/12/2013 n. RC0365279

**NCT – visura per soggetto del 05/11/19**

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
Siderno	25	1400	Agrumeto	1	mq 715

Intestati :

- ██████████ *nata a Toronto (Canada) il 08.04.1955* proprietà per ½
- ██████████ *nato a Siderno il 15.07.1951* proprietà per ½

Dati derivanti da tipo mappale del 23/12/2013 in atti dal 23/12/2013 n. RC0365279

**NCT – visura per soggetto del 05/11/19**

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
Siderno	23	492	Vigneto	1	mq 3411

Intestato :

- ██████████ *nato a Siderno il 15.07.1951* proprietà per 1000/1000

Dati derivanti da Frazionamento del 18/09/1991 in atti dal 25/09/1991 prot. n.1007.1/1991

**NCT – visura per soggetto del 05/11/19**

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
--------	--------	------------	---------	--------	------------

Siderno	23	173	Fabb. Diruto	mq 55
---------	----	-----	--------------	-------

Intestato :

- [REDACTED] nato a Siderno il 15.07.1951 proprietà per 1000/1000

Dati derivanti da Variazione d'ufficio del 02052018 prot. RC0070448

**NCT – visura per soggetto del 05/11/19**

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
Siderno	23	175	Pascolo	U	mq 840

Intestato :

- [REDACTED] nato a Siderno il 15.07.1951 proprietà per 1000/1000

Dati derivanti da impianto meccanografico del 15/02/1976.

**NCEU – visura per soggetto del 05/11/19**

Comune	Foglio	Particella	sub	Categoria	cl.	Consistenza	Sup.Cat
Siderno	25	1124		Area Urbana		mq 20	

Intestati :

- [REDACTED] nata a Toronto (Canada) il 08.04.1955 proprietà per ½
- [REDACTED] nato a Siderno il 15.07.1951 proprietà per ½

Dati derivanti da Frazionamento del 16/03/2010 prot. n RC0068590

**NCEU – visura per soggetto del 07/08/20 da inserire**

Comune	Foglio	Particella	sub	Categoria	cl.	Consistenza	Sup.Cat
Siderno	32	353	14	C/6	4	mq 176	mq 195

Intestati :

- [REDACTED] nata a Siderno il 12.01.1916 proprietà per 1/3
- [REDACTED] nato a Siderno il 25.11.1913 proprietà per 1/3
- [REDACTED] nato a Siderno il 17.03.1923

Dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987

Comune	Foglio	Particella	sub	Categoria	cl.	Consistenza	Sup.Cat
Siderno	32	353	12	C/6	5	mq 54	mq 72

Intestati :

- [REDACTED] nato a Siderno il 17.03.1923

Dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987

**NCT – visura per immobile del 14/05/20**

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
Siderno	10	1649	Semin arbor	1	mq 569

Intestato :

- [REDACTED] nata a Locri il 10.09.1995

- **██████████ nata a Locri il 06.03.1992**

Dati derivanti da frazionamento del 22/01/2018 protocollo n. RC0008449 .

### **Conformità dei manufatti**

Per verificare la conformità dei manufatti alle autorizzazioni rilasciate la sottoscritta ha effettuato gli opportuni accertamenti presso gli uffici tecnici comunali, dove è stata richiesta copiosa documentazione, e attestato di destinazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento rilevando per quanto è stato possibile accertare quanto segue:

#### **1. IMMOBILE UBICATO IN VIA GONIA, 7 - NCEU FOGLIO 10 PARTICELLA 570 SUB. 2/4, 3,5.**

Per la costruzione dell'immobile indicato, agli atti risultano le seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica Condonò n°8**

**Concessione in sanatoria n. 8/86 del 21/03/1986 prot. 13479**, ai sensi della legge 47/85, per il fabbricato di proprietà del signor ██████████ nato a Siderno il 15.07.1951, costituito da piano terra destinato ad attività commerciale e da primo e secondo piano destinato a civile abitazione per un totale di superficie utile condonata di mq 465,60.

- **Pratica Edilizia n° 6192**

**Permesso di costruire n.12/2008**: Progetto per la realizzazione di un sottotetto in c.a. non abitabile (locale di sgombero) e ristrutturazione del fabbricato esistente a 3 piani f.t. già assentiti in data 21/03/1986, Prat. n. 8/86 prot. 13479.

**Deposito genio civile del 10/12/2007 prot. n. 5811 pratica 0730600.**

Dalla visione della documentazione tecnica nonché degli elaborati di progetto presentati al comune emergono delle lievi difformità dovute a diverse disposizioni delle partizioni interne ai vari piani e delle aperture sui prospetti mentre per quanto concerne l'intero involucro non si evidenziano aumenti di volume rilevanti.

#### **2. IMMOBILE UBICATO IN VIA LENZI - NCEU FOGLIO 25 PARTICELLA 1399 SUB. 3,4,5.**

Per la costruzione dell'immobile indicato, agli atti risultano le seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica edilizia 95 Sportello Unico**

**Permesso di Costruire n. 6/2009 del 02/02/2009** in variante al vigente Strumento Urbanistico con delibera del Consiglio Comunale n.11 del 15.03.2007: *Progetto per la costruzione di un fabbricato a tre piani f.t. ed un piano cantinato da erigere in c.da Lenzi per uso laboratorio artigianale e relativa vendita di proprietà della ditta [REDACTED] contratto di comodato gratuito registrato all'Agenzia delle Entrate il 20/10/2004 n° 1287)*

**Deposito genio civile prot.n. 4764 pratica 0730494 del 22/10/2007.**

**Comunicazione inizio lavori 26/05/2009 prot. 7125.**

**Certificato di collaudo statico** depositato alla Regione Calabria Assessorato ai Lavori Pubblici Settore Tecnico di Reggio Calabria Servizio Asismica il 02 /02/ 2011 al prot. 947.

**Segnalazione certificata di inizio attività - Scia n° 2041/2013 del 08/04/2013 prot. n.9768** : *per il completamento del fabbricato di cui al Permesso di Costruire n.6/2009 rilasciato in data 21/02/2009; realizzazione opere pubbliche di urbanizzazione(art. 5 D.M. 02/04/1968 n. 1444) di cui alla convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale di Siderno e la ditta [REDACTED] Diversa dislocazione dei locali servizi al piano terra Accesso al piano interrato mediante rampa carrabile in posizione opposta a quanto già riportato nel progetto originario oltre che l'eliminazione della scala esterna di accesso ai piani superiori e l'ampliamento dei balconi sui lati del fabbricato e diversa disposizione delle aperture sui prospetti.*

**Segnalazione certificata per l'agibilità parziale dell'immobile - Scia n°61 del 28/09/2018 prot. n° 027785** presentata da [REDACTED] nato a Siderno il 05/09/1994 legale rappresentante di Antichi sapori del forno di [REDACTED]

Dalla visione della documentazione tecnica elencata, nonché degli elaborati di progetto presentati al comune anche se non completamente esaustivi in quanto in alcune pratiche, carenti proprio di alcuni elaborati di progetto principali, emerge nella realizzazione del fabbricato in oggetto la presenza di alcune difformità eseguite in corso d'opera rispetto al progetto assentito che risulta esso stesso difforme alle norme urbanistiche e alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente. Alla pratica di cui alla Scia n. 2041 non sono stati trovati gli elaborati grafici di riferimento per poter fare i dovuti riscontri, ma solo la descrizione del tecnico incaricato nella relazione di asseverazione della tipologia degli interventi previsti, che in linea di massima corrispondono alle opere eseguite. Per quanto concerne l'intero involucro non si evidenziano aumenti di volume rilevanti rispetto alla volumetria di progetto. Mentre particolare attenzione deve essere rivolta alla ubicazione del fabbricato rispetto ai vincoli preesistenti nell'area di intervento. Differentemente a quanto riportato dal tecnico progettista dell'opera all'epoca di costruzione del manufatto, come emerge dal rilievo strumentale eseguito, e dall'elaborazione grafica a supporto, il fabbricato risulta costruito, rispetto

all'antistante confine dell'area cimiteriale, ad una distanza inferiore ai 50 m. previsti, distanza quest'ultima imposta per la fascia di rispetto dell'area cimiteriale dal regolamento edilizio comunale. Tale fascia di rispetto, originariamente di 200 m, è stata in seguito ridotta a 50 metri in virtù dell'approvazione della Variante al PRG, avvenuta con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistica e Ambiente della Regione Calabria n.571 del 21 dicembre 2000 successivo all'atto consiliare n. 74 del 03.08.99 che contemplava tra le osservazioni accolte la richiesta di "riduzione dell'area di rispetto cimiteriale fissata ai 50 m, rispetto ai 200 m posti a vincolo precedentemente". Con nota n° 13381 del 24 giugno 2004 e succ. integrazioni con nota n° 21388 del 14 ottobre 2004 e successiva comunicazione del 3 novembre 2004 prot. 2817, la Regione Calabria prendeva atto dell'avvenuta Variante al Piano regolatore Generale per effetto della riduzione della fascia di rispetto cimiteriale. Pertanto si evidenzia la presenza di gravi difformità ai sensi degli art. 27 e art. 31 del DPR 380/2001 con variazioni essenziali dovute all'ubicazione dell'edificio per una porzione in area soggetta al vincolo cimiteriale di inedificabilità.

### **3. IMMOBILE UBICATO IN VIA IONIO - NCEU FOGLIO 25 PARTICELLA 369 SUB. 1,2,3** **CAPANNONE BRICO OK**

L'edificio di cui trattasi è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica n° 280 Condono**

**Concessione edilizia in sanatoria del 29/01/98 n° 515 prot. 1955** ai sensi della legge 28/02/85 n°47. *Sanatoria di un capannone in ferro ad uso non residenziale (attività commerciale) sito in via Nazionale con una superficie di mq 776.*

**Certificato di abitabilità – agibilità del 05.06.2000** del capannone in ferro ad uso commerciale

- **Pratica edilizia 5633**

**Permesso di costruire n° 9/2005 del 07/02/2005** per i lavori di sostituzione del tetto di copertura del fabbricato esistente adibito ad attività commerciale e realizzazione di un portico con struttura metallica annesso allo stesso fabbricato da destinare ad uso pubblico in via Nazionale (località Lenzi).

**Deposito Genio Civile prat. 1019 prot. 1223 del 10/05/05**

- **Pratica edilizia 5810**

**Permesso di costruire n° 20/2005 del 25.03.2005** in variante al P. di. C. n° 9 del 04.02.2005 per la sostituzione del tetto di copertura del fabbricato esistente adibito ad attività commerciale e realizzazione di un portico con struttura metallica annesso allo stesso fabbricato da destinare ad uso pubblico in via Nazionale (località Lenzi).

- **Pratica edilizia 5956**

**Permesso di costruire n° 130/2005 del 19.12.2005** in variante al progetto di cui ai Permessi ° 9/05 Pratica 5633 e n°20/05 Pratica 5810 *per la sostituzione del tetto di copertura del fabbricato esistente adibito ad attività commerciale e realizzazione di un portico con struttura metallica annessa allo stesso fabbricato da destinare ad uso pubblico in via Nazionale (località Lenzi).*

**Comunicazione inizio lavori Settore Tecnico di Reggio Calabria Servizio Edilizia Asismica**

**Pratica 0501019 variante Deposito 09.08.2006 prot .5500 n.1019**

**Conformità antincendio del 10.06. 2009 registro ufficiale n. 8844**

**Parere igienico sanitario del 26.06.2000 n. 389.**

- **Pratica edilizia 1593**

**Scia 1593 del 21/01/2011** con prot, n1872 *per opere interne al piano terra afferente una nuova distribuzione dei locali da destinare ad attività commerciale e opere interne al piano ammezzato inerente il mutamento d'uso da esposizione ad attività commerciale e realizzazione di servizi igienici.*

- **Pratica edilizia 7037**

**Richiesta per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria del 11/07/ 2013 con prot. gen.le 18755 per cambio di destinazione d'uso del portico ad uso pubblico e sanatoria dei volumi realizzati abusivamente sul fabbricato ubicato in Siderno c.da Lenzi n.69, riportato in catasto al foglio fg 25 mappale 369.**

Come da comunicazione del 09.12.2013 prot.032342 trasmessa dal Settore V Assetto e Gestione del Territorio del comune di Siderno la suddetta richiesta di sanatoria non fu accolta, per i seguenti motivi:

:

- Come da precedente nota trasmessa dallo stesso Ente del 02.05.2007 con prot. 9137,  ***i lavori di cui al Permesso di Costruire n.130/05 prat. Edilizia n.5956*** concernenti la sostituzione del tetto di copertura del fabbricato esistente adibito ad attività commerciale e realizzazione di un portico con struttura metallica destinare ad uso pubblico in via Nazionale ***rimanevano sospesi*** in quanto non era pervenuta la nomina del nuovo direttore dei lavori in seguito alle dimissioni del tecnico incaricato;
- il portico del quale s'intendeva chiedere il Permesso di Costruire in Sanatoria era destinato ad uso pubblico come da atto di dichiarazione di vincolo registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Locri il 25/01/2005 e protocollato in data 31/01/2005 con prot. 2181;
- l'intervento edilizio di cui al predetto permesso non risultava attuabile nelle zone D3 in assenza di PIP Piani Insediamenti Produttivi, ai sensi dell'art. 15 sottozona D3 .

Dalla visione della documentazione tecnica elencata, nonché dai riscontri tra gli elaborati di progetto presentati al comune e lo stato dei luoghi rilevati, emerge nella realizzazione del fabbricato in oggetto la

presenza di difformità eseguite in corso d'opera rispetto al progetto assentito, oltre che la costruzione di manufatti senza il rilascio di relativo titolo abilitativo. Sono presenti difformità alle norme urbanistiche e alle prescrizioni dello strumento urbanistico. Particolare attenzione deve essere rivolta alla ubicazione del fabbricato rispetto ai vincoli preesistenti nell'area di intervento. Si evidenzia, come emerge dal rilievo strumentale eseguito, che il capannone risulta costruito rispetto all'antistante confine dell'area cimiteriale, ad una distanza inferiore ai 50 m. previsti, distanza quest'ultima imposta per la fascia di rispetto dell'area cimiteriale dal regolamento edilizio comunale. Tale fascia di rispetto, originariamente di 200 m, è stata in seguito ridotta a 50 metri in virtù dell'approvazione della Variante al PRG, avvenuta con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistica e Ambiente della Regione Calabria n.571 del 21 dicembre 2000 successivo all'atto consiliare n. 74 del 03.08.99 che contemplava tra le osservazioni accolte la richiesta di "riduzione dell'area di rispetto cimiteriale fissata ai 50 m, rispetto ai 200 m posti a vincolo antecedentemente". Con nota n° 13381 del 24 giugno 2004 e succ. integrazioni con nota n° 21388 del 14 ottobre 2004 e successiva comunicazione del 3 novembre 2004 prot. 2817, la Regione Calabria prendeva atto dell'avvenuta Variante al Piano regolatore Generale per effetto della riduzione della fascia di rispetto cimiteriale. Pertanto anche per questo immobile si evidenzia la presenza di gravi difformità ai sensi degli art. 27 e art. 31 del DPR 380/2001 con variazioni essenziali dovute ad aumento di volume e di superficie oltre che all'ubicazione dell'edificio per una porzione in area soggetta al vincolo cimiteriale di inedificabilità.

#### **4. IMMOBILE NCT FOGLIO 25 PARTICELLA 1398**

Per quanto concerne il capannone adiacente ubicato sulla particella 1398 si configura inoltre un abuso edilizio totale dovuto alla costruzione del manufatto in assenza di Permesso di Costruire in area con vincolo cimiteriale di inedificabilità.

#### **5. UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA IN VIA DELL'INDUSTRIA INDIVIDUATA NCEU AL FOGLIO 32 PARTICELLA 353 SUB. 12, 14.**

L'edificio di cui trattasi è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica edilizia 68**
  - **Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili** con prot, n.5300 rilasciato dal comune di Siderno al titolare XXXXXXXXXX per la costruzione di casa di civile abitazione in data 28 settembre 1963.
  - **Nulla Osta** emesso dall'Ufficio del Genio Civile con prot, n.17697 in data 26 settembre 1963.
  - **Nulla Osta** per variante in corso d'opera per la costruzione di un quinto piano con prot.13966 del 27 agosto 1969.
  - **Licenza d'uso** della costruzione rilasciata dal Prefetto della provincia di Reggio Calabria il 3 agosto 1972 prot. 6740.
  - **Certificato di conformità delle opere** prot. 14114/12104 del 31 maggio 1971 rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile.

Dalla visione della documentazione tecnica elencata, nonché degli elaborati di progetto presentati al comune considerata anche l'epoca di realizzazione dell'edificio, è emerso che in linea generale il fabbricato è stato realizzato conformemente al progetto originario, anche se successivamente sono state apportate modifiche nella distribuzione interna, per le cui opere non è stata rintracciata altra documentazione tecnica.

### **Censimento presso il catasto**

Dalle indagini esperite, si è riscontrato la non piena corrispondenza dei dati riportati sulla documentazione catastale con i dati desunti dalle operazioni di rilievo eseguite che delineano lo stato di fatto attuale in cui si trovano gli immobili. Pertanto si può affermare che dagli accertamenti esperiti gli immobili pignorati risultano censiti, ma in alcuni casi solo in parte e quindi necessitano di procedure di variazione catastale per avvenute modifiche negli anni successivi alla dichiarazione degli immobili stessi.

Come nel caso del fabbricato ubicato in via Gonia dove dalle visure emerge la dichiarazione delle unità immobiliari identificate al sub 3 del piano terra e al sub 2/4 del primo piano, mentre il sub 5 ubicato al secondo piano risulta dichiarato in corso di costruzione, mentre all'attualità l'unità immobiliare è stata completamente definita in tutte le sue parti e l'ultimo piano dichiarato come lastrico solare, all'attualità insiste una ulteriore unità immobiliare identificata urbanisticamente come sottotetto non abitabile, è evidente che sarebbe necessario dare corso a delle procedure di aggiornamento catastale. Lo stesso dicasi per quel che concerne l'immobile identificato alla particella 1399 ove risultano dichiarati il piano interrato, il piano terra ai rispettivi sub 3 e 4 e il sub 5 piano primo e secondo risultano in corso di costruzione, mentre come si evince dai rilievi eseguiti che quest'ultimi sono stati ultimati, pertanto anche in questo caso si dovrebbe procedere ad un aggiornamento catastale. Infine anche l'immobile identificato alla particella 369 necessiterebbe di un aggiornamento planimetrico in quanto la planimetria catastale esistente agli atti presentata in data 07/07/98 non corrisponde esattamente allo stato in cui si trova l'immobile all'attualità, a causa delle modifiche apportate negli anni col susseguirsi dei vari interventi edilizi a cui l'immobile originario è stato sottoposto. Lo stesso dicasi per l'immobile identificato alla particella 353 necessiterebbe di un aggiornamento catastale planimetrico in quanto la planimetria catastale esistente agli atti presentata in data 30/12/80 non corrisponde esattamente allo stato in cui si trova l'immobile all'attualità, a causa delle modifiche apportate negli anni col susseguirsi dei vari interventi edilizi a cui l'immobile originario è stato sottoposto, oltre che variare l'intestazione catastale risultante ancora a nome del Signor [REDACTED] che con atto di donazione trasferì lo stesso immobile all'esecutato.

### ***Quesito D***

*Indicare l'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;*

Dalle indagini e dai sopralluoghi effettuati la sottoscritta ha avuto modo di constatare l'effettivo stato di possesso del bene, ed ha proceduto alla richiesta della documentazione attestante i relativi contratti di locazione esistenti. Alcune delle unità immobiliari risultano alla data attuale libere da locazioni.

**Immobile ubicato in via Gonia, 7 individuato al NCEU al foglio 10 part. 570**

Di questo immobile il piano terra ad uso deposito/cantina e il primo piano risultano utilizzati come abitazione e locali accessori dalla [REDACTED] debitore esecutato e da [REDACTED] mentre il secondo piano è occupato a titolo gratuito dal nucleo familiare del figlio dei suddetti coniugi, il piano sottotetto viene utilizzato inoltre come ripostiglio a servizio dei due appartamenti sottostanti.

**Immobile ubicato in via Lenzi - NCEU foglio 25 particella 1399 sub.4**

Di questo immobile solo il piano terra identificato al subalterno 4, è stato ceduto in locazione ad esclusivo uso commerciale al signor [REDACTED] nato a Toronto (Canada) il 02.06.1967 e residente a Siderno via Verga, 29 mediante regolare contratto registrato telematicamente il 09.04.2020 al n. 000404 – serie 3T e codice identificativo TDJ20T000404000VD con decorrenza dal 01.04.2020.

**Immobile ubicato in via Ionio - NCEU foglio 25 particella 369 sub. 1**

L'immobile con destinazione capannone industriale è ceduto in locazione alla [REDACTED] SRL con sede legale in Siderno (RC), nella persona del proprio Rappresentante [REDACTED] a Locri(RC) il 22.09.1982 e residente alla c.da Pergola,68 a Siderno, con decorrenza dal 01.01.2020 con durata di 6 anni per lo svolgimento dell'attività commerciale. Il contratto risulta regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate il 31 gennaio 2020 al n. 165 serie 3T.

**Immobile - NCT foglio 25 particella 1398**

Per questo immobile non esistono contratti di locazione anche se lo stesso è utilizzato come magazzino e deposito a servizio del capannone identificato alla part.IIa 369.

**Immobile ubicato in via Ionio - NCEU foglio 25 particella 653 sub. 7**

Trattasi di una piccola porzione immobiliare compresa all'interno di un più ampio fabbricato destinato a officina. In riferimento a tale porzione non è presente alcun contratto di locazione.

**Unità immobiliare ubicata in via dell'Industria individuata NCEU al foglio 32 particella 353 sub. 12, 14.**

Come già ampiamente descritto tale immobile versa in uno stato di completo abbandono, pertanto non risulta occupato da persone o cose.

***Quesito E***

*evidenziare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso*

Per quanto concerne gli oneri di natura condominiale, sui beni pignorati non gravano vincoli di tale genere. Gravano su gran parte dei beni pignorati, invece, le seguenti limitazioni, derivanti da vincoli e oneri di natura urbanistica ed edilizia, catastale e giuridica **che rimarranno a carico dell'acquirente**:

- oneri per difformità e abusi
- oneri per rilascio del certificato di abitabilità
- oneri di aggiornamento catastale.

Ad esclusione di quelli già menzionati di natura urbanistica, non si evidenziano altri vincoli.

Per quanto concerne i terreni, si rammenta quanto già esposto circa la inedificabilità dei seguenti lotti di terreno identificati con le seguenti particelle 173,175, 492, in quanto l'area in oggetto ricade in Area di Attenzione del Piano Stralcio di Bacino per l'assetto Idrogeologico.

Mentre per l'immobile identificato al sub 7 della particella 653 fg. 25, ne consegue che la porzione di proprietà oggetto di pignoramento è individuata all'interno di un vano più ampio destinato a officina, dove non risulta visibile alcun tipo di demarcazione della superficie relativa al subalterno in oggetto. Tale stato dei luoghi deve necessariamente essere tenuto in considerazione in caso di vendita della porzione di cui trattasi.

#### **Quesito F**

*indicare eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*

Dalle informazioni in possesso, a parte i vincoli di carattere urbanistico già evidenziati, non risultano essere presenti altri vincoli storici, artistici o alberghieri, a parte la sussistenza dei vincoli legati alla destinazione d'uso degli immobili ad attività commerciale come si evince dai contratti di locazione in essere. Tutti gli immobili oggetto della perizia non presentano finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale o elementi architettonici di particolare rilievo.

#### **Quesito G**

*Dare conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Le formalità che saranno cancellate o regolarizzate con l'eventuale vendita degli immobili a cura e a spese della procedura esecutiva saranno le seguenti:

- Atto di pignoramento immobiliare, **trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 11 aprile 2018 al numero 5948 Reg. Gen. e al numero 4917 Reg. Part.**

#### **Quesito H**

*informare sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato,*

Durante il sopralluogo avvenuto in data 22 maggio 2020 come da verbale, il signor [REDACTED] porta a conoscenza la sottoscritta di essere stato destinatario di un Ordinanza di Demolizione per opere abusive emessa dal responsabile del settore Urbanistica del comune di Siderno [REDACTED] in data 12 maggio 2020. Dagli accertamenti effettuati dall'ufficio competente dal comune di Siderno sono emerse delle difformità per abusi ricadenti in aree soggette a vincolo di inedificabilità. Si allega alla documentazione tecnica la suddetta ordinanza.

#### **Quesito I**

*verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico o se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Per quanto si è potuto accertare alcuni dei beni pignorati sono destinati a strada o aree libere in prossimità di fabbricati esistenti, originate presumibilmente dai frazionamenti a cui l'intera area di proprietà degli esecutati è stata sottoposta. Dalle indagini presso il comune di Siderno, come da certificato di destinazione Urbanistica allegato alla presente, emerge che la part.lla 654 pur consistendo in un area ad uso strada risulta ancora intestata all'esecutato, pertanto per quello che si è potuto accertare sia questo immobili che altri non risultano gravati da censo livello o uso civico in quanto non risulta riportato in alcuna della documentazione richiesta e di cui la sottoscritta è venuta in possesso.

#### **Quesito J**

*in caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*  
***In caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione( ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);***

La risposta del presente quesito è scaturita da un attento studio della documentazione in possesso, avuta in copia presso l'ufficio tecnico di competenza del comune di Siderno, dalla quale per quel che si è potuto accertare, sono emerse diverse situazioni che denunciano la presenza di opere realizzate in difformità ai progetti presentati, di progetti difformi dalle norme urbanistiche e difformi alle prescrizioni dello strumento urbanistico e in alcuni casi, anche realizzati in assenza di titolo abilitativo. Tali difformità riguardano principalmente l'immobile identificato alla particella 369 sede dell'edificio destinato ad attività commerciale "**BRICO OK**" e l'edificio di cui alla part. lla 1399, oltre che la presenza di manufatti non dichiarati sulla particella 1398. Per quanto concerne l'immobile identificato alla particella 369 con i relativi subalterni, **risulta in parte non conforme ai titoli abilitativi rilasciati**, o meglio sono stati eseguiti degli interventi per i quali è stata inoltrata richiesta di permesso di costruire in sanatoria, mai accolta in quanto gli interventi stessi non risultavano essere conformi alla strumento urbanistico vigente.

Nella fattispecie la richiesta per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria del 11/07/ 2013 con prot. gen.le 18755 per cambio di destinazione d'uso del portico ad uso pubblico e sanatoria dei volumi realizzati abusivamente sul fabbricato ubicato in Siderno c.da Lenzi n.69, riportato in catasto al foglio fg 25 mappale 369 venne rigettata in quanto come da comunicazione del comune di Siderno settore V Assetto e gestione del territorio del 09.12.2013 prot.032342 per i seguenti motivi:

- i lavori di cui al Permesso di Costruire n.130/05 prat. Edilizia n.5956 concernenti la sostituzione del tetto di copertura del fabbricato esistente adibito ad attività commerciale e realizzazione di un portico con struttura metallica destinare ad uso pubblico in via Nazionale precedentemente rilasciato, rimanevano sospesi in quanto non era pervenuta la nomina del nuovo direttore dei lavori in seguito alle dimissioni del tecnico incaricato;
- il portico di cui trattasi era destinato ad uso pubblico come da atto di dichiarazione di vincolo registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Locri il 25/01/2005 e protocollato in data 31/01/2005 con prot. 2181;
- l'intervento edilizio di cui al predetto permesso non risultava attuabile nelle zone D3 in assenza di PIP piani insediamenti Produttivi .

Nello specifico nella particella 369 l'abuso edilizio riscontrato consiste:

- nella realizzazione di un piano in sopraelevazione alla struttura originaria
- presenza di edificato nell'area di rispetto cimiteriale,
- tamponatura del portico e sopraelevazione dello stesso
- corpo scala antincendio e pensilina in acciaio realizzati in assenza di titolo abilitativo specifico.

Ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, per ottenere la sanatoria edilizia di un immobile in presenza di opere abusive, è necessario procedere con l'Accertamento di conformità, tale tipologia di sanatoria è condizionata al duplice rispetto di conformità alla disciplina edilizia e urbanistica vigente sia al momento della presentazione dell'istanza sia al momento dell'esecuzione dell'opera. Dalle indagini eseguite è emerso che agli atti risulta presentata una istanza di sanatoria, risulta altresì che la stessa non sia mai stata approvata a causa delle insussistenza dei requisiti necessari. **Alla luce di quanto fin qui esposto si può affermare che un Permesso in sanatoria, ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001, non è ottenibile,** al di fuori degli straordinari provvedimenti di condono edilizio, in quanto l'intervento eseguito non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento sia della realizzazione del manufatto e sia della presentazione della domanda.

Per la particella 1398 l'abuso edilizio riscontrato consiste:

- capannone in acciaio realizzato in totale assenza di titolo abilitativo

Trattasi di realizzazione abusiva di capannone in acciaio sul lotto di terreno identificato alla particella 1398, in quanto essendo quest'ultima interessata in tutta la sua estensione da area di rispetto cimiteriale, **ove ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie (art. 20 comma 4 delle Regolamento Edilizio) non è consentito costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti entro un raggio di 200 m ridotti a 50 m dal perimetro cimiteriale come da variante allo Strumento urbanistico vigente.**

**In questo caso trattandosi di abuso non sanabile si determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso de manufatto sino alla demolizione ( ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione).**

Per quanto concerne l'immobile di cui alla part.Ila 1399, esso risulta realizzato in parte in conformità ai progetti presentati anche se dai rilievi strumentali eseguiti in loco, emerge che l'immobile risulta ubicato ad una distanza inferiore dei 50 m imposti dall' area di rispetto cimiteriale, ciò determina un abuso non sanabile con il conseguente obbligo di demolizione della porzione di fabbricato realizzata in area sottoposta a vincolo di inedificabilità.

Nella fattispecie e in casi particolari come ad esempio quello di immobili eseguiti prevalentemente in conformità alle norme urbanistico-edilizie, che presentano pur tuttavia abusi non sanabili e dove la demolizione potrebbe incidere sulla stabilità del fabbricato, è possibile fare riferimento all'applicazione dell'art. 34, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 il quale prevede che per le opere in parziale difformità il dirigente o il responsabile dell'ufficio tecnico applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione del manufatto.

#### **Quesito K**

*evidenziare se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;*

Per quanto è stato possibile accertare gli immobili oggetto di pignoramento non sono dotati di attestazione di prestazione energetica.

Tuttavia l'attestato di prestazione energetica è CONDIZIONE imprescindibile per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità. La normativa vigente in materia inoltre, ha confermato l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica agli atti di compravendita o trasferimento di immobili, pena la nullità degli stessi. Tale Attestato di certificazione, dovrà e potrà essere rilasciato solo ed esclusivamente da tecnici abilitati allo svolgimento della professione di Architetto o di Ingegnere, o da altro tecnico in possesso di specifico corso di formazione integrativo, riconosciuto dalla normativa vigente in materia.

Dalle informazioni acquisite gli immobili oggetto di pignoramento potranno essere dotati di attestazione di prestazione energetica

#### **Quesito L**

*determinare il valore di mercato degli immobili ( se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili in corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto ( es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);*

## Determinazione del valore dei fabbricati

### Premessa generale

*Si precisa che trattandosi di immobili nella fattispecie per funzioni e destinazioni diverse si procederà singolarmente nella trattazione immobile per immobile, contraddistinguendo le diverse metodologie e criteri estimativi adottati.*

### Fabbricati

1. Immobile ubicato in via Gonia, 7 individuata al NCEU al foglio 10 part. 570 sub 2/4, 3, 5.
2. Immobile individuato NCEU al foglio 32 particella 353 sub. 12, 14
3. Immobile ubicato in contrada Lenzi individuata al NCEU al foglio 25 particella 1399 sub. 3,4,5.
4. Immobile ubicato in contrada Lenzi individuata al NCEU al foglio 25 particella 369 sub. 1,2,3
5. Immobile individuato NCEU al foglio 25 particella 653 sub. 7
6. Immobile individuato NCEU al foglio 25 particella 1124

### Terreni

7. Immobile individuato nel NCT al foglio 25 particella 1400
8. Immobile individuato nel NCT al foglio 25 particella 1398
9. Immobile individuato nel NCT al foglio 25 particella. 654
10. Immobile individuato nel NCT al foglio 23 particella. 175
11. Immobile individuato NCT al foglio 23 particella 173
12. Immobile individuato nel NCT al foglio 23 particella 492

### 1.Immobile via Gonia, 7 NCEU fgl.10 part.lla 570 sub 2/4, 3,5

#### **OGGETTO DELLA STIMA**

L'immobile oggetto di stima è un edificio residenziale plurifamiliare, un complesso edilizio comprendente più unità immobiliari destinate ad abitazioni private.

#### **CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA**

L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'immobile citato, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata. Nel caso in

esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale.

La dottrina estimale indica per la determinazione di detto valore due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto e sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Il procedimento diretto o **della comparazione diretta** può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimali, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, **quello del "confronto" con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili**, che si basa sulle caratteristiche proprie del fabbricato e le quotazioni ricorrenti nella zona.

Tale procedimento ha comportato la comparazione diretta del bene, oggetto di stima, con altri beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato nella stessa piazza ed in regime di libero mercato.

Le informazioni e i dati raccolti per l'elaborazione della stima sono stati ottenuti in seguito ad alcune indagini effettuate presso le agenzie immobiliari operanti nel territorio, convalidati successivamente dal riscontro di valori di compravendita noti in virtù di altre alienazioni di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari.

Tutti i dati sono stati successivamente confrontati con quelli forniti dalla Banca dati delle **Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio** e sottoposti a calcolo per ottenere un valore medio.

*Per "valore di mercato si intende il prezzo al quale un bene immobiliare puo' essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore, presupponendo che la vendita avvenga in condizioni normali, tali che entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato".*

I dati economici ricavati dalle diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto della stima. I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati al fine di assegnare il giusto peso alla diversa attendibilità delle fonti informative prescelte. Il valore derivante dall'analisi di cui sopra, è da considerarsi pienamente attendibile, prendendo in considerazione anche tutte le prudenze del caso.

## **DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO**

Una volta analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, si procede alla determinazione del "**costo a metro quadro di superficie commerciale**", intendendo per superficie commerciale, la superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali ed interni; considerando per intero la superficie adibita a civile abitazione e riducendo con appositi indici le superfici accessorie.

Inoltre bisogna tenere presente che il valore commerciale di un immobile, varia da luogo a luogo ed anche nello stesso luogo possono sussistere delle condizioni o fattori caratteristici dell'oggetto, che determinano una differenziazione nella valutazione.

Detti fattori, rientrano nella sfera delle **caratteristiche intrinseche** quali:

- la conformità alle normative vigenti,**

- le condizioni climatiche della zona,
- l'aspetto estetico della costruzione,
- la presenza di corti o giardini annessi;

e in quella delle **caratteristiche estrinseche** quali:

- la salubrità dei luoghi,
- l'ubicazione rispetto a strade, piazze o altre vie di comunicazione
- la presenza di servizi pubblici, di acqua, luce, gas, telefono.

Infine, sul valore finale dell'immobile pesa anche lo stato di conservazione del manufatto.

Per la tipologia dei beni qui indagati, si è ritenuto necessario in aggiunta dover ricorrere all'uso del procedimento **a punti di merito o a valori tipici**.

Coefficienti di valutazione considerati:

- **Caratteristiche posizionali medie – 0,95 (zona periferica);**
- **Caratteristiche ambientali intrinseche – 0,95 (medie);**
- **Caratteristiche tecniche e funzionali – 1,00 (buone );**
- **Caratteristiche tipologiche – 1,25 (fabbricato di tipo civile);**
- **Stato di conservazione e manutenzione – 1,00 (normale);**
- **Vetustà fisica – 0,90 (fabbricato da 20 a 40 anni );**
- **Caratteristiche ambientali estrinseche – 0,95 (medie).**

Alla luce di quanto esposto precedentemente la consistenze immobiliari da tenere in considerazione sono le seguenti:

<b>Superficie Commerciale ( NORMA UNI 10750 – DPR 138/98)</b>			
<b>Unità immobiliare al piano terra sub. 3:</b>			
Superficie commerciale	piano terra (vano accessorio - cantina)	mq. 121,84 x 0,50	= mq 60,92
Superficie accessoria	(portico/parcheggio)	mq 70,20 x 0,35	= mq 24,57
Superficie commerciale	piano terra		totale = mq 85,49
Superficie area scoperta	mq 588 x 0,10		= mq 58,80

<b>Unità immobiliare al primo piano sub. 2/4</b>			
Superficie commerciale	piano primo	mq. 184,20 x 1,00	= mq 184,20
Superficie accessoria	(balconi)	mq 61 x 0,25	= mq 15,25
Superficie commerciale	piano primo		totale = mq 199,45

<b>Unità immobiliare al secondo piano sub. 5</b>			
Superficie commerciale	piano secondo	mq. 175,52 x 1,00	= mq 175,52

Superficie accessoria (balconi) mq 59,70 x 0,25	= mq 14,92
Superficie commerciale piano secondo	totale = mq 190,44

<b>Unità immobiliare al terzo piano(sottotetto non abitabile )sub. 5</b>	
Superficie commerciale piano terzo mq. 167,55 x 0,50	= mq 83,77
Superficie accessoria (balconi) mq 26,26 x 0,25	= mq 6,56
Superficie commerciale piano terzo	totale = mq 90,33

Tenendo conto delle considerazioni fatte precedentemente, il valore unitario scaturito dalle analisi di mercato risulta compreso tra **950 e 1200 €/ mq** , mentre dai dati relativi alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per l'area di ubicazione dell'immobile il valore unitario preso a riferimento è pari a **730 €/ mq (2° semestre 2019)**; **operando un calcolo per ottenere un valore medio più attendibile si è giunti ad un valore compreso tra: 730 e 1075 €/ mq dal quale scaturisce il valore medio unitario di € 902,50 al metroquadro.**

Il valore dell'immobile prendendo in considerazione il valore medio con l'ausilio dei coefficienti di merito è pari a:

$$\underline{\underline{\text{€ } 902,50 \times (0,95 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,25 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95) = \text{€ } 866,40 \text{ mq}}}$$

**arrotondato a € 866,00 mq**

<b><u>Valore dell'unità al piano terra mq 85,49 x € 866,00 =</u></b>	<b><u>€ 74.034,34</u></b>
<b><u>Valore dell'unità al piano primo mq 199,45x € 866,00 =</u></b>	<b><u>€ 172.723,70</u></b>
<b><u>Valore dell'unità al piano secondo mq 190,44x € 866,00 =</u></b>	<b><u>€ 164.921,04</u></b>
<b><u>Valore dell'unità al piano terzo mq 90,33 x € 866,00 =</u></b>	<b><u>€ 78.225,78</u></b>
<b><u>Valore area scoperta mq 58,80 x 866,00 =</u></b>	<b><u>€ 50.920,80</u></b>

Riepilogando:

<b>NCEU fgl.10 part.IIa 570 sub 2/4,3,5</b> <b>Valore complessivo immobile € 540.825,66</b>
--

Dai suddetti valori va detratto il costo per aggiornamento catastale delle singole unità immobiliari presenti e relative spese tecniche per pratica di abitabilità con emissione di attestati di prestazione energetica stimate in **€5.000,00** , pertanto l'importo di stima aggiornato è il seguente:

<b>NCEU fgl.10 part.IIa 570 sub 2/4,3,5</b> <b>Valore complessivo immobile €540.826,00-€5.000,00= €535.826,00</b>
--

## 2.Unità immobiliare ubicata in via dell'Industria individuata NCEU al foglio 32 particella 353 sub. 12, 14.

L'immobile oggetto di stima è parte di un più ampio complesso edilizio comprendente più unità immobiliari. Per quanto concerne il piano seminterrato ove sono ubicate le due unità oggetto di stima, si è proceduto alla determinazione del valore di mercato secondo il procedimento diretto o **della comparazione diretta** cioè **quello del "confronto" con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili**, basato sulle caratteristiche proprie del fabbricato e le quotazioni ricorrenti nella zona. Una volta analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, si procede alla determinazione del "**costo a metro quadro di superficie commerciale**", intendendo per superficie commerciale, la superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali ed interni.

Inoltre bisogna tenere presente che il valore commerciale di un immobile, varia da luogo a luogo ed anche nello stesso luogo possono sussistere delle condizioni o fattori caratteristici dell'oggetto, che determinano una differenziazione nella valutazione.

Detti fattori, rientrano nella sfera delle **caratteristiche intrinseche** quali:

- la conformità alle normative vigenti,**
- le condizioni climatiche della zona,**
- l'aspetto estetico della costruzione,**
- la presenza di corti o giardini annessi;**

e in quella delle **caratteristiche estrinseche** quali:

- la salubrità dei luoghi,**
- l'ubicazione rispetto a strade, piazze o altre vie di comunicazione**
- la presenza di servizi pubblici, di acqua, luce, gas, telefono.**

Infine, sul valore finale dell'immobile pesa anche lo stato di conservazione del manufatto.

Per la tipologia dei beni qui indagati, si è ritenuto necessario in aggiunta dover ricorrere all'uso del procedimento **a punti di merito o a valori tipici**.

Coefficienti di valutazione considerati:

- **Caratteristiche posizionali medie – 1,20 (zona centrale);**
- **Caratteristiche ambientali intrinseche – 0,80 (scadente);**
- **Caratteristiche tecniche e funzionali – 0,70 (scadente );**
- **Caratteristiche tipologiche – 1,25 (fabbricati di tipo civile);**
- **Stato di conservazione e manutenzione – 0,60 (scadente);**
- **Vetustà fisica – 0,80 (fabbricato oltre 40 anni );**
- **Caratteristiche ambientali estrinseche – 0,95 (medie).**

Alla luce di quanto esposto precedentemente la consistenze immobiliari da tenere in considerazione sono le seguenti:

<b>Superficie Commerciale ( NORMA UNI 10750 – DPR 138/98)</b>	
<b>Unità immobiliare al piano seminterrato sub. 12:</b>	
Superficie commerciale ( cantina)	mq. 96.60 x 0,50 = <b>mq 48,30</b>
<b>Unità immobiliare al piano seminterrato sub. 14:</b>	
Superficie commerciale (cantina)	mq. 93,00 x 0,50 = mq 46,50
Superficie commerciale (rampa di accesso)	mq. 82,40 x 0,25 = mq 20,06
Superficie commerciale	totale sub 14 = <b>mq 66,56</b>

Tenendo conto delle considerazioni fatte precedentemente, il valore unitario scaturito dalle analisi di mercato nell'area di ubicazione dell'immobile risulta compreso tra **1000 e 1500 €/ mq** , mentre dai dati relativi alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio è compreso **tra 840 e 1300 €/ mq (2° semestre 2019)**; **operando un calcolo per ottenere un valore medio più attendibile si è giunti ad un valore compreso tra: 1250 e 1070 €/ mq dal quale scaturisce il valore medio unitario di € 1160 al metroquadro.**

Il valore dell'immobile prendendo in considerazione il valore medio con l'ausilio dei coefficienti di merito è pari a:

$$\underline{\underline{€ 1160 \times ( 1.20 \times 0,80 \times 0,70 \times 1,25 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,95 ) = € 591,60 \text{ mq}}}$$

<b><u>Valore dell'unità al piano seminterrato sub 12 mq 48,30 x € 591,60 =</u></b>	<b><u>€ 28.574,28</u></b>
<b><u>Valore dell'unità al seminterrato sub 14 mq 66,56 x € 591,60 =</u></b>	<b><u>€ 39.376,90</u></b>

Riepilogando:

<b>NCEU fgl.32 part.IIa 353 sub 12</b>
<b>Valore complessivo immobile € 28.574,00</b>

<b>NCEU fgl.32 part.IIa 353 sub 14</b>
<b>Valore complessivo immobile € 39.377,00</b>

Dai suddetti valori va detratto il costo per aggiornamento catastale e relative spese tecniche, pertanto l'importo di stima finale è il seguente:

<b>NCEU fgl.32 part.IIa 353 sub 12</b>
<b>Valore complessivo immobile € 28.574,00- €1.000,00= € 27.574,00</b>

<b>NCEU fgl.32 part.IIa 353 sub 14</b>
<b>Valore complessivo immobile € 39.377,00 – €1.000,00= € 38.377,00</b>

### **3.IMMOBILE C.DA PANTANIZZI NCEU FGL. 25 PART.LLA 1399 SUB 3,4,5**

#### **OGGETTO DELLA STIMA**

L'immobile oggetto di stima è un edificio con destinazione ad attività commerciale anche detto a "reddito".

#### **CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA**

Nel panorama degli immobili comunemente definiti a reddito, quelli con destinazione commerciale, rivestono particolare interesse in quanto appartengono a quelle tipologie di beni il cui valore, per il mercato, risulta intrinsecamente vincolato alla funzione che questi rivestono, di beni strumentali ad una attività produttiva.

Questi sono in primo luogo parte di un processo produttivo, fattore di costo all'interno di una più grande attività imprenditoriale.

E' proprio questo legame stretto tra il valore del bene ed il grado di sopportabilità dei costi (di acquisto, gestione, locazione, e quant'altro) da parte dell'utente finale all'interno dei possibili flussi di cassa che questi è in grado di generare.

L'immobile è uno dei fattori della produzione e viene scelto in relazione alla gestione dei costi e dei ricavi ad essa associati. Il suo valore, quindi, è vincolato al complessivo andamento del processo produttivo di cui fa, od andrà a fare parte, costituendone difatti porzione significativa dei relativi fattori costo. Per la specificità dell'immobile di cui trattasi la valutazione per il mercato impedisce il confronto comparativo diretto per sostanziale mancanza di beni simili sul mercato al confronto dal prezzo noto. In genere in questi casi per beni in cui una valutazione a valore di trasformazione sia tecnicamente non attuabile sia perchè tecnicamente non conveniente e per i beni aventi in ogni modo una qualche duttilità spaziale e funzionale, il procedimento cui fare riferimento, secondo prassi e dottrina, è quello del valore di surrogazione o riproduzione (**valore di costo o di riproduzione deprezzato**) **in genere tale valore rappresenta il valore limite inferiore di entrata nel mercato**

In conseguenza dello scenario di mercato nell'ambito del quale si richiede la stima si rende necessaria la scelta del procedimento di valutazione più attendibile. Scelta finalizzata alla corretta formulazione del giudizio di stima quale simulazione del comportamento dell'offerta e della domanda nel mercato. Dato lo stato congiunturale del mercato in generale e dell'area in questione, si ritiene opportuno procedere alla stima dell'immobile in oggetto attraverso il metodo del costo di riproduzione secondo le considerazioni e le valutazioni di seguito esposte.

#### **IL METODO DEL 'COSTO DI RICOSTRUZIONE'- COST APPROACH**

Il Cost Approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. In sostanza si tratta di ricercare il valore di riproduzione deprezzato di un bene surrogato. Si definisce costo di

riproduzione deprezzato il costo che sarebbe necessario erogare all'attualità per produrre un immobile di analoga utilità ovvero il costo che si dovrebbe sopportare attualmente per realizzare un fabbricato analogo come ubicazione e spazio interno utile, ma con le Naturalmente il costo limitatamente alla quota inerente la costruzione andrà deprezzato, ovvero ridotto in misura sufficiente e proporzionata affinché l'ipotetico immobile ricostruito al nuovo sia reso omogeneo a quello in stima, che è invece caratterizzato da un certo grado di vetustà. A tal fine vengono considerati:

- **il costo di costruzione del fabbricato.** La stima del costo del fabbricato va calcolata considerando tutti i costi che dovrebbero essere sostenuti nella fase di costruzione: spese strettamente edili e oneri accessori quali spese di progettazione, di gestione, oneri finanziari e tributari. In genere, la stima del costo di ricostruzione a nuovo va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo dei dati tra le imprese edili riguardo ad opere o interventi simili, determinando un valore unitario di riferimento omnicomprensivo dei costi .

- **il valore dell'area su cui sorge l'edificio.** Per area su cui insiste l'edificio, si intende il suolo edificabile (con le necessarie autorizzazioni atte alla costruzione), libero da ogni fabbricato.

Per quanto concerne la stima del valore del terreno questa può essere eseguita sia con criterio comparativo di mercato qualora esistono beni simili e dati relativi a atti di compravendita di beni simili nella stessa area di ubicazione, oppure individuando il "rapporto di complementarietà" tra il valore del fabbricato ed il valore del suolo.

- **L'eventuale deprezzamento.** La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico e funzionale, e l'obsolescenza economica della costruzione.

***In sintesi il metodo del Cost Approach si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.***

Questo principio stabilisce che una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, (principio economico della surrogazione) in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi. Il costo minore dell'alternativa migliore, sia essa l'originale o una sostituta, tende a stabilire il valore di mercato.

Alla luce delle considerazioni sopra effettuate secondo il metodo del Cost Approach per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto si dovrà procedere con l'applicazione della seguente formula:

$$V_m = V_s + [K_p \times (1 - D)]$$

**Dove**

**V<sub>m</sub>**= valore di mercato del bene oggetto di stima

**V<sub>s</sub>**= valore di mercato dell'area di sedime

**K<sub>p</sub>**=costo di produzione a nuovo

**D**= Deprezzamento del bene oggetto di stima

In questi casi un possibile acquirente si troverà ad optare tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

### **VALORE DELL'AREA DI SEDIME (VS)**

Nel procedimento a costo di ricostruzione/riproduzione deprezzato, in presenza di dati di mercato relativi a compravendita di terreni edificabili nell'intorno urbano la determinazione del valore venale dell'area di sedime deriva dalla individuazione di un valore medio unitario compreso tra 90 e 110 €/mq.

### **IL DEPREZZAMENTO (D)**

Nel corso della vita utile ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economica che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile. Pertanto la determinazione del valore di mercato dell'immobile nel caso di edifici vetusti avviene sottraendo al valore di riproduzione a nuovo una quota parte dovuta al deprezzamento, ciò in considerazione che l'immobile di fatto si trova nelle condizioni diverse da quelle ottimali proprie di un edificio nuovo. Pertanto una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo di un bene immobiliare è necessario calcolare la perdita di valore dello stesso dovuta al deprezzamento che può dipendere da tre cause principali:

1. Obsolescenza fisica
2. Obsolescenza funzionale
3. Obsolescenza economica

Chiaramente la diminuzione del valore dovuta al deprezzamento con esclusione di quella economica, va calcolata solo per i fabbricati e non per l'area.

#### **Obsolescenza fisica**

Il deterioramento fisico rappresenta la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi (struttura, rifiniture, impianti) dovuta all'uso e al trascorrere del tempo (vetustà). Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della politica di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che dall'uso. Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa della esposizione alle intemperie ed all'inquinamento. La metodologia adottata per determinare il deprezzamento fisico è quella cosiddetta della scomposizione, che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo (immobile) durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria o componente dell'immobile, applicando a ciascuna categoria la formula empirica proposta dall'unione degli esperti contabili.

$$D = \frac{(A+20)^2}{140} - 2.86$$

Dove **A** scaturisce dal rapporto tra l'età della categoria legata alle sue condizioni la vita utile economica intesa come vita fisica vale a dire il numero di anni compreso tra la costruzione e il deperimento totale.

### Obsolescenza funzionale

L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente. A tale proposito si ritiene congruo considerare la perdita di valore in relazione alla funzionalità tenendo in considerazione anche l'anno di realizzazione, gli standard edilizi e le esigenze di mercato più evoluti, ad esempio il numero e la tipologia dei bagni, la presenza o meno di ascensore, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico ed acustico e infine l'efficienza energetica. Tale obsolescenza viene calcolata come costo di adeguamento nella percentuale del valore a nuovo che nel caso in esame si assume pari a 10% .

### Obsolescenza economica

L'obsolescenza economica deriva da cause esterne all'immobile relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare, si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale condizione sia di impatto negativo sul valore dell'immobile. Nel caso specifico non essendo intervenute modifiche sostanziali nel microintorno, la percentuale si considera pari a zero.

## IL CALCOLO DEL COSTO DI PRODUZIONE A NUOVO

Alla luce di quanto esposto precedentemente si procede con la determinazione del costo di produzione a nuovo del fabbricato.

Le consistenze immobiliari da tenere in considerazione sono le seguenti:

<b>Immobile part.IIa 1399 fgl 25</b>	
Superficie lorda piano interrato (magazzino) sub 3	mq. 336,19
Superficie lorda piano terra sub 4	mq 257,10
Superficie lorda piano primo sub 5	mq 248,00
Superficie accessoria (balconi)	mq 76,10
Superficie lorda piano secondo sub	mq 248,00
Superficie accessoria (balconi)	mq 106,58
Superficie lorda piano di copertura	mq 354,58
<b>Totale superficie edificata</b>	<b>mq 1626,55</b>

Partendo da indagini sul costo di costruzioni in cemento armato con tipologia costruttiva e caratteristiche architettoniche simili al fabbricato oggetto di stima, il valore unitario scaturito dalle analisi di mercato risulta essere compreso tra **800,00 e 1200,00€/mq** con un valore medio pari a **€ 1.000,00 al mq**

Pertanto il costo complessivo di produzione a nuovo del fabbricato si ritiene comprensivo di tutti i costi diretti (materiali, lavorazioni, ecc ) e indiretti ( oneri di urbanizzazione, spese tecniche , ecc.) inerenti la costruzione dell'edificio risulta essere pari a:

**€ 1.000,00 x 1.626,55 mq = € 1.626.550,00 (costo di produzione a nuovo del fabbricato comprensivo di oneri diretti e oneri indiretti)**

#### **CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA DI SEDIME:**

**Vs= € 100,00 x 599 mq (superficie lotto ubicazione immobile) = € 59.900,00**

#### **IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO**

In sintesi per il calcolo del deprezzamento è necessario tenere presente i seguenti fattori:

- la distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene;
- la ricostituzione del valore iniziale di un bene al momento della sua sostituzione;
- la stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica.

La pratica estimativa suggerisce di derivare il coefficiente di deprezzamento D dal costo di riproduzione a nuovo in considerazione della loro vetustà fisica dalla seguente espressione formulata dall'(U.E.E.C.) Unione esperti contabili europei esprimendo:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2.86$$

**Per ottenere A**

**A= vita trascorsa/ vita utile x100**

$$A = \frac{11(2020 - 2009) \times 100}{50} = 22$$

Dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime gli anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile.

Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

$$D = \frac{(22 + 20)^2}{140} - 2.86$$

$$D = \frac{(42)^2}{140} - 2.86 = 9,74\%$$

$$Cd = 100\% - D$$

Che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo (Crip) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato (Vrip):

$$Vrip = Cd \times Crip$$

In base alle considerazioni esposte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, il sottoscritto C.T.U., ritiene congruo attribuire un valore unitario del costo di costruzione a nuovo all'immobile in oggetto con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello descritto paria a **€ 1000,00 al mq**

$$Crip = 1000,00 \text{ €/mq}$$

considerando i seguenti deprezzamenti percentuali ed i rispettivi coefficienti di deprezzamento:

Considerando l'epoca di costruzione del fabbricato a partire dall'anno 2009

$$Cd = 100\% - 9,74 = 0,90$$

Si ottiene il seguente valore unitario attuale:

$$V_{rip} = Cd \times C_{rip} = 0,90 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 900,00 \text{ €/mq}$$

Cui corrisponde un costo attuale del fabbricato deprezzato pari a:

$$mq \ 1626,55 \times \text{€}900,00 = \text{€}1.462.995,00$$

**€1.462.995,00 (costo di riproduzione deprezzato al netto dell'obsolescenza per vetustà)**

All'obsolescenza fisica si aggiunge l'obsolescenza funzionale determinata nell'ordine del 10 % del valore di ricostruzione a nuovo calcolata come segue:

$$\text{€} 1.626.550,00 \times 10\% = \text{€} 162.655,00$$

**(obsolescenza funzionale)**

$$\text{€} 1.462.995,00 - \text{€} 162.655,00 = \text{€} 1.300.340,00$$

**(costo di riproduzione al netto del deprezzamento dovuto ad obsolescenza fisica e funzionale)**

#### VALORE DI MERCATO COSTO DEPREZZATO

$$V_m = V_s + [K_c \times (1 - D)]$$

Dove

**V<sub>m</sub>** = valore di mercato del bene oggetto di stima

**V<sub>s</sub>** = valore di mercato dell'area di sedime

**K<sub>c</sub> (valore a nuovo)** = (costo di costruzione)

**D** = Deprezzamento del bene oggetto di stima

$$V_m = \text{€} 59.900,00 + [1.626.550,00 \times (1 - 326.210,00)] = \text{€} 59.900,00 + \text{€} 1.300.340,00 = \text{€} 1.360.240,00$$

NCEU fgl.25 part.IIa 1399

**Valore complessivo immobile € 1.360.240,00**

Nella determinazione del valore economico di questo immobile è opportuno tenere presente quanto già esposto in precedenza circa la conformità del manufatto. Come già ampiamente enunciato l'immobile di cui alla part.IIa 1399, risulta realizzato in parte in conformità ai progetti presentati, in quanto dai rilievi strumentali eseguiti in loco, emerge che l'immobile è ubicato ad una distanza inferiore dei 50 m imposti dall'

area di rispetto cimiteriale, determinando la presenza di un abuso non sanabile con il conseguente obbligo di demolizione della porzione di fabbricato realizzata in area sottoposta a vincolo di inedificabilità.

Nella fattispecie il valore di stima sopra riportato dovrà essere rideterminato alla luce dei seguenti costi:

- costo della demolizione;
- costo per il ripristino dello stato dei luoghi nell'area di rispetto cimiteriale;
- costo per l' adeguamento architettonico – strutturale della parte residua del fabbricato.

E' bene precisare comunque, che l'ipotesi di una demolizione parziale dell'immobile realizzato con struttura in c.a. è da verificare, mediante una serie di accertamenti e calcoli statici finalizzati a escludere alcun pregiudizio alla stabilità della parte di fabbricato conforme alle normativa urbanistica. Nel caso in cui il ripristino dovesse comportare pregiudizio alla parte conforme si potrebbe presumibilmente, procedere in riferimento a quanto già descritto in precedenza con riferimento all'art. 34 del D.P.R. 380/2001 .

Tale circostanza deve avvenire nel solo caso in cui « la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità ».

Pertanto nel caso in cui si dovesse procedere alla demolizione della porzione di fabbricato oggetto di difformità si valuta il costo da sostenere ( con riferimento ai costi unitari derivati dal prezzario dei LL.PP. della Regione Calabria 2017 ) per le demolizioni delle opere in c. a. per lo smaltimento stimato dei materiali residui e relativi oneri oltre che il costo per le opere di ripristino.

Si stimano tali costi come segue :

- costo demolizione per mc 1080 circa €18.000,00
- oneri per lo smaltimento circa €35.500,00
- Opere di ripristino strutturale e architettonico per la parte conforme, comprensivi di oneri di regolarizzazione urbanistica e sismica e di spese tecniche per tutte le pratiche edilizie e sanzioni, circa €150.000,00.

Alla luce di quanto esposto si determina un valore di stima finale di:

$$€1.360.240,00 - 18.000,00 - 35.500,00 - 150.000,00 = €1.156.740,00$$

NCEU fgl.25 part.IIa 1399

**Valore complessivo immobile €1.156.740,00**

#### 4.IMMOBILE IN VIA IONIO - NCEU FOGLIO 25 PARTICELLA 369 SUB. 1,2,3 CAPANNONE COMMERCIALE

##### **OGGETTO DELLA STIMA**

Valutazione del più probabile valore di mercato di un capannone con destinazione commerciale e delle aree di pertinenza

##### **Capannone commerciale**

Anche in questo caso come nel paragrafo precedente la stima che segue riguarda una tipologia di immobili che presenta dei caratteri peculiari tali da renderli di difficile comparazione nel mercato ordinario, infatti i capannoni commerciali per il mercato rivestono particolare interesse in quanto appartengono a quelle tipologie di beni il cui valore, risulta intrinsecamente vincolato alla funzione che questi rivestono, di beni strumentali ad una attività produttiva.

Questi sono in primo luogo parte di un processo produttivo, fattore di costo all'interno di una più grande attività imprenditoriale.

Sotto il profilo estimativo, si constata che il valore dell'intero complesso industriale è influenzato sia dalle sue caratteristiche intrinseche, cioè dall'ubicazione del fabbricato stesso, dalla sua versatilità ad essere utilizzato per destinazioni diverse, sia dalle caratteristiche estrinseche, cioè la facile raggiungibilità dalle arterie principali.

##### **CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA**

Come per l'immobile analizzato in precedenza anche in questo caso il mercato degli edifici industriali è caratterizzato da un numero esiguo di transazioni, quindi il valore di questi immobili si determina, di solito, con il metodo di stima del valore del costo di riproduzione deprezzato che rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto della stima, dedotto l'eventuale deprezzamento per vetustà e obsolescenza tecnologica. Il deprezzamento, di cui si terrà conto, è solo quello per vetustà, poiché nella valutazione del capannone l'obsolescenza tecnologica viene considerata pari a zero.

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili.

Risulta ormai consolidato sia in dottrina che nella pratica il riferimento quasi univoco all'equazione di calcolo del deprezzamento " D" proposta dall'UEEC e di seguito riportata:

$$D = [(A + 20) / 140] - 2,86$$

$$A = \text{vita trascorsa} / \text{vita utile} \times 100$$

Dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime gli anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile.

Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

$$Cd = 100\% - D$$

Che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo (Crip) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato (Vrip):

$$Vrip = Cd \times Crip$$

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, il sottoscritto C.T.U., ritiene congruo attribuire un valore unitario del costo di costruzione a nuovo per un capannone con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello descritto compreso tra €600 e €800 al metroquadro con un valore medio applicabile di circa: 700 €/mq

$$Crip = 700 \text{ €/mq}$$

considerando i seguenti deprezzamenti percentuali ed i rispettivi coefficienti di deprezzamento:

Considerando l'epoca di ristrutturazione generale dell'edificio avvenuta a partire dall'anno 2005

$$D = [(15/50 \times 100 + 20) / 140] - 2.86 = 14,99$$

$$Cd = 100\% - 14,99 = 0,85$$

Si ottiene il seguente valore unitario attuale:

$$Vrip = Cd \times Crip = 0,85 \times 700 \text{ €} = 595,00 \text{ €/mq}$$

Le consistenze immobiliari da tenere in considerazione sono le seguenti:

Superficie lorda piano terra	mq 2.195
Superficie lorda piano primo	mq 1.205
<b>Totale superficie edificata</b>	<b>mq 3.400</b>

Cui corrisponde un valore attuale del fabbricato pari a:

$$mq \ 3400 \times \text{€}595,00 = \text{€}2.023.000,00 \text{ (costo di riproduzione deprezzato)}$$

#### VALORE DI MERCATO COSTO DEPREZZATO

$$Vm = Vs + [Kc \times (1 - D)]$$

Dove

Vm = valore di mercato del bene oggetto di stima

Vs = valore di mercato dell'area di sedime

Kc (valore a nuovo) = (costo di costruzione)

D = Deprezzamento del bene oggetto di stima

$$Vs = mq \ 2195 \times \text{€}100 = \text{€}219.500,00 \text{ (valore area di sedime del capannone)}$$

$$Vm = \text{€}219.500,00 + \text{€}2.023.000,00 = \text{€}2.242.500,00$$

Al valore di mercato secondo il costo deprezzato dell'immobile, nel caso specifico, va sommato il valore delle aree esterne nonchè dell'impianto fotovoltaico presente sul piano di copertura.

### Aree esterne di pertinenza del Capannone

Aree esterne destinati a percorsi e piazzali per parcheggio, aree verdi, **mq 2228;**

Relativamente all'area esterna scoperta di 2228 mq, tenendo presente che è anche legata all'accesso alla struttura commerciale, considerando le caratteristiche di rifiniture presenti, il relativo costo di realizzazione di tutte le lavorazioni presenti al fine di destinare tale superficie a parcheggio per le autovetture dei clienti si considera un valore unitario di circa 150,00 €/mq, pertanto il valore complessivo dell'area sarà:

$$\text{mq } 2228 \times 150 \text{ €/mq} = \text{€}334.200,00.$$

### Valutazione dell'impianto fotovoltaico presente sul piano di copertura

Superficie ricoperta di circa n° 843 pannelli installati.

Si stima un costo di €1500,00 per KW pari a n.° 4 pannelli installati comprensivo di tutte spese di montaggio e accessori per rendere l'impianto perfettamente funzionante.

**N° 843: 4 ( pannelli per KW) = 211 KW x €1.500,00= €316.500,00 (valore impianto fotovoltaico)**

***Pertanto il valore complessivo di stima è di:***

$$\text{€ } 2.242.500,00 + \text{€ } 334.200,00 + \text{€ } 316.500,00 = \text{€ } 2.893.200,00$$

**NCEU fgl.25 part.IIa 369 sub 1,2,3**

**Valore complessivo immobile €2.893.200,00**

Nella determinazione del valore economico di questo immobile è opportuno tenere presente quanto già esposto in precedenza circa la conformità del manufatto. Come già ampiamente enunciato l'immobile di cui alla part.IIa 369, risulta realizzato in parte in conformità ai progetti presentati, in quanto dai rilievi strumentali eseguiti in loco, emerge che l'immobile è ubicato ad una distanza inferiore dei 50 m imposti dall'area di rispetto cimiteriale, determinando la presenza di un abuso non sanabile con il conseguente obbligo di demolizione della porzione di capannone realizzata in area sottoposta a vincolo di inedificabilità.

Nella fattispecie il valore di stima sopra riportato dovrà essere rideterminato alla luce dei seguenti costi:

- **costo della demolizione;**
- **costo per il ripristino dello stato dei luoghi nell'area di rispetto cimiteriale;**

**costo per l' adeguamento architettonico – strutturale della parte residua del capannone.**

**Pertanto si stimano i seguenti costi:**

- Costo demolizioni , circa mc 4200 , e/o eventuali smontaggio e recupero di elementi in acciaio € 53.676,00 (Piano terra 720 mq x h 4,50= 3240 mc; Piano primo 300 mq x h 3,20= 960 mc)
- Oneri per smaltimento dei materiali non riutilizzabili €75.000,00
- Opere di ripristino strutturale e architettonico per la parte conforme, comprensivi di oneri di regolarizzazione urbanistica e sismica e di spese tecniche anche per pratiche di agibilità, aggiornamento catastale e sanzioni, circa €130.000,00.

Per un valore di stima finale al netto di oneri di:

**€2.893.200,00 – 53.676,00 – 75.000,00 – 130.000,00= €2.634.524,00**

NCEU fgl.25 part.IIa 369 sub 1,2,3

**Valore complessivo immobile €2.634.524,00**

#### **5.IMMOBILE INDIVIDUATO NEL NCT AL FOGLIO 25 PARTICELLA 1398 CAPANNONE INDUSTRIALE**

Anche in questo caso come nel paragrafo precedente la stima che segue riguarda una tipologia di immobili che presenta dei caratteri peculiari tali da renderli di difficile comparazione nel mercato ordinario, infatti le strutture industriali per il mercato rivestono particolare interesse in quanto appartengono a quelle tipologie di beni il cui valore, risulta intrinsecamente vincolato alla funzione che questi rivestono, di beni strumentali ad una attività produttiva.

Questi sono in primo luogo parte di un processo produttivo, fattore di costo all'interno di una più grande attività imprenditoriale.

Sotto il profilo estimativo, si constata che il valore dell'intero complesso industriale è influenzato sia dalle sue caratteristiche intrinseche, cioè dall'ubicazione del fabbricato stesso, dalla sua versatilità ad essere utilizzato per destinazioni diverse, sia dalle caratteristiche estrinseche, cioè la facile raggiungibilità dalle arterie principali.

#### **CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA**

Come per l'immobile analizzato in precedenza anche in questo caso il mercato degli edifici industriali è caratterizzato da un numero esiguo di transazioni, quindi il valore di questi immobili si determina, di solito, con il metodo di stima del valore del costo di riproduzione deprezzato che rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto della stima, dedotto l'eventuale deprezzamento per vetustà e obsolescenza tecnologica. Il deprezzamento, di cui si terrà conto, è solo quello per vetustà, poiché nella valutazione del capannone l'obsolescenza tecnologica viene considerata pari a zero.

In base alle considerazioni esposte in precedenza che valgono anche nel caso della determinazione del valore di mercato di questa tipologia di immobile si procede al calcolo del valore a seguito dell'indagine di mercato esperita, si ritiene congruo attribuire un valore unitario del costo di costruzione a nuovo per un edificio industriale con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello descritto compreso tra **€ 300 e € 450** al metroquadro con un valore medio applicabile di circa: **375 €/mq**

considerando i seguenti deprezzamenti percentuali ed i rispettivi coefficienti di deprezzamento:

$$D = [(A + 20)^2 / 140] - 2.86$$

$$A = \text{vita trascorsa} / \text{vita utile} \times 100$$

Dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime gli anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile.

Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

$$Cd = 100\% - D$$

Che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo (Crip) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato (Vrip):

$$Vrip = Cd \times Crip$$

$$Crip = 375,00 \text{ €/mq}$$

considerando i seguenti deprezzamenti percentuali ed i rispettivi coefficienti di deprezzamento:

$$D = [(15/50 \times 100 + 20)^2 / 140] - 2.86 = 14,99$$

Considerando l'epoca di ristrutturazione generale del capannone commerciale l'anno 2005

$$Cd = 100\% - 14,99 = 0,85$$

Si ottiene il seguente valore unitario attuale:

$$Vrip = Cd \times Crip = 0,85 \times 375,00 \text{ €/mq} = 318,75 \text{ €/mq}$$

Le consistenze immobiliari considerate sono le seguenti:

Superficie lorda piano terra **mq 903**

Cui corrisponde un valore attuale deprezzato del fabbricato pari a:

$$\text{mq } 903 \times \text{€ } 319,00 = \text{€ } 288.057,00 (\text{costo di riproduzione deprezzato})$$

### **Area esterne di pertinenza dell'impianto**

Aree esterne destinati a percorsi piazzali per scarico e carico merci **mq 672;**

Relativamente all'area esterna scoperta di 672 mq, part.lla 1398 tenendo presente che è anche legata all'accesso al magazzino e deposito merci per la struttura commerciale principale (capannone Brico), considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche presenti, il relativo costo di realizzazione di tutte le lavorazioni presenti si stima un valore unitario di circa 100 €/mq, pertanto il valore complessivo dell'area (piazzale antistante) è di 672 mq x 100 €/mq = **67.200,00. €**

## VALORE DI MERCATO COSTO DEPREZZATO

$$V_m = V_s + [K_c \times (1 - D)]$$

Dove

$V_m$  = valore di mercato del bene oggetto di stima

$V_s$  = valore di mercato dell'area di sedime

$K_c$  (valore a nuovo) = (costo di costruzione)

$D$  = Deprezzamento del bene oggetto di stima

$$V_s = m_q \ 903 \times \text{€}50 = \text{€}45.150,00 \text{ (valore area di sedime del capannone)}$$

$$V_m = \text{€}45.150,00 + \text{€}288.057,00 + \text{€}67.200,00 = \text{€}400.407,00$$

NCT fgl.25 part.IIa 1398

**Valore complessivo immobile €400.407,00**

In questo caso trattandosi di abuso assolutamente non sanabile si determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

**Valore economico d'uso pari a €3,4 al mq/mese**

$$\text{€}3,4 \times 903 \text{ mq} = \text{€}3070,20 \times 12(\text{mesi}) \times 5(\text{anni}) = \text{€}184.212,00$$

$$\text{Valore area di sedime } \text{€}50 \times 903 \text{ mq} = \text{€}45.150,00$$

- Costo demolizione capannone  $m_q \ 903 \times 6,00 \text{ h} = m_c \ 5.418,00 = \text{€}69.242,00$
- Oneri per smaltimento dei materiali non riutilizzabili e recupero di elementi in acciaio e ripristino dei luoghi **€120.000,00**
- Oneri e sanzioni per opere abusive **€20.000**

**Per un valore di stima finale al netto di oneri e sanzioni di:**

$$\text{€}184.212,00 + \text{€}45.150,00 - 69.242,00 - 120.000,00 - 20.000,00 = \text{€}20.120,00 \text{ (Area capannone)}$$

Valore area esterna dotata di recinzione e pavimentazione in cemento, destinati a percorsi piazzali per scarico e carico merci  $m_q \ 672 = \text{€}67.200,00$ .

**Per un valore complessivo della part.IIa 1398, al netto degli oneri dovuta alla demolizione di :**

$$\text{€}20.120,00 + \text{€}67.200,00 = \text{€}87.320,00$$

NCT fgl.25 part.IIa 1398

Valore complessivo immobile €87.320,00

Immobile individuato NCEU al foglio 25 particella 653 sub. 7

Trattandosi di una porzione di superficie di circa 18 mq si ritiene congruo un valore pari a €600,00 al mq  
 $€600,00 \times 18 = €10.800,00$

NCEU fgl.25 part.IIa 653 sub 7

Valore complessivo immobile €10.800,00

Immobile individuato NCEU al foglio 25 particella 1124

Trattandosi di superficie libera di terreno adiacente struttura commerciale si ritiene congruo applicare un valore unitario pari a € 100,00 al mq pertanto il valore è di  $€100,00 \times 20 \text{ mq} = €2.000,00$ .

NCEU fgl.25 part.IIa 1124

Valore complessivo immobile €2.000,00

#### Terreni

1. Immobile individuato nel NCT al foglio 25 particella 1400
2. Immobile individuato nel NCT al foglio 25 particella 654
3. Immobile individuato nel NCT al foglio 23 particella. 175
4. Immobile individuato NCT al foglio 23 particella 173
5. Immobile individuato nel NCT al foglio 23 particella 492

#### 1. MODALITA' DI VALUTAZIONE

*Per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare puo' essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore, assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che: entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato.*

Il valore di mercato ricercato, scaturisce da una valutazione distinta di ogni terreno.

### **Valutazione comparativa**

Qualora sono disponibili informazioni attendibili ed adeguatamente documentate, sui prezzi di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, il valore del terreno viene determinato tenendo conto dei suddetti prezzi, operando gli aggiustamenti necessari in relazione alle caratteristiche del bene, alla sua redditività e ad ogni ulteriore elemento che si ritiene rilevante.

In questo caso specifico la determinazione del valore degli immobili non è scaturita in modo uniforme da una valutazione comparativa.

In una prima analisi, la sottoscritta si è soffermata sulle norme urbanistiche, che in buona parte influiscono nella determinazione del valore dei terreni in esame.

1. **Foglio 25 particella 1400** ricade in zona Produttiva non agricola – sottozona “D3 – Artigianato e piccola industria interessata da vincolo cimiteriale, la cui destinazione urbanistica emerge dall’ attestato rilasciato dal responsabile del Settore 5 del comune di Siderno in data 26 febbraio 2020.
2. **Foglio 25 particella 654** ricade in zona Produttiva non agricola – sottozona “D3 – Artigianato e piccola industria, la cui destinazione urbanistica emerge dall’ attestato rilasciato dal responsabile del Settore 5 del comune di Siderno in data 26 febbraio 2020.
- **Foglio 23 particella 173** ricade in comparti turistici per insediamenti integrati e servizi per il tempo libero.
- **Foglio 23 particella 175 e 492** Zona G1 – Comparti turistici per insediamenti integrati e servizi per il tempo libero, interessate, da Area di Attenzione del Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico, adottato dall’Autorità di Bacino con delibera n. 13 del 29.10.2001 ed approvato rispettivamente dalla Giunta Regionale e dal Consiglio Regionale con delibera n. 900 del 31.10.2001 e delibera n° 115 del 28.12.2001 nonché zona di inedificabilità dell’invaso sul torrente Lordo.

Altri fattori che influiscono sulla determinazione del valore dei fondi sono :

- **condizioni intrinseche:**
  1. **la giacitura,**
  2. **l’ampiezza,**
  3. **la sistemazione del terreno e miglioramenti,**
  4. **la posizione ecc.**
- **condizioni estrinseche:**
  5. **fattori climatici,**
  6. **vicinanza al centro abitato,**
  7. **le vie di comunicazioni ecc.**

### **Terreni**

In quanto soffermandosi sulle norme urbanistiche, che in buona parte influiscono nella determinazione del valore dei terreni in esame emerge che i suddetti terreni ricadono in una area produttiva per attività artigianale e piccola industria, in area di rispetto cimiteriale con vincolo di inedificabilità. Pertanto trattandosi di appezzamenti con destinazione in termini urbanistici identiche si ritiene che da un punto di vista estimativo si possa fare un unico discorso afferente gli stessi. Sulla base di tali considerazioni, data l'impossibilità di fare un'indagine sul prezzo di mercato, si ritiene equo determinare per quanto concerne questo appezzamento di terreno un valore compreso tra € 20,00 e 50,00 /mq. pertanto il valore complessivo dell'area sarà:

**Consistenza part.IIa 1400                      984 mq**

**Mq 984 x €35,00= € 34.440,00**

**NCT fgl.25 part.IIa 1400**  
**Valore complessivo immobile €34.440,00**

Anche per il mappale 654 fgl 25 il valore di mercato più attendibile dato che trattasi di un'esigua superficie che tra l'altro risulta utilizzata come strada si stima un valore unitario pari a €50,00/mq

<u>Comune</u>	<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Qualità</u>	<u>Classe</u>	<u>superficie</u>
Siderno	25	654	Semin/ Arbor.	1	20 mq

**Mq 20x €50,00= €1.000,00**

**NCT fgl.25 part.IIa 654**  
**Valore complessivo immobile €1.000,00**

Per i mappali 175 e 492 del fgl. 23 trattandosi di appezzamenti vicini l'uno all'altro con stessa destinazione urbanistica si ritiene che da un punto di vista estimativo si possa fare un unico discorso afferente gli stessi.

Per quanto concerne la valutazione dei lotti, è necessario fare delle considerazioni che partono dalla constatazione di una conformazione planimetrica degli stessi irregolare, oltre la presenza di vincoli di natura edificatoria, l'interesse dall'Autorità di Bacino circa l'individuazione di un'Area di Attenzione del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico. Sulla base di tali considerazioni, data l'impossibilità di fare un'indagine sul prezzo di mercato, si ritiene equo applicare il valore unitario pari a € 10,00/mq .

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	superficie
Siderno	23	175	Pascolo	U	840 mq
Siderno	23	492	Vigneto	1	3.411 mq
<b>Totale</b>					<b>4.251 mq</b>

VALORE mq 840 x 10,00 €= € 8.400,00  
 VALORE mq 3411 x 10,00 €= €34.110,00

NCT fgl.23 part.IIa 175  
**Valore complessivo immobile €8.400,00**

NCT fgl.23 part.IIa 492  
**Valore complessivo immobile €34.110,00**

A questo va aggiunto il valore del fabbricato rurale diruto part.IIa 173 per una superficie di suolo dichiarata di circa 55 mq per un valore unitario stimato in €60,00 mq

VALORE mq 55 x 60,00 €= €3.300,00

NCT fgl.23 part.IIa 173  
**Valore complessivo immobile €3.300,00**

Per rispondere correttamente alla seconda parte del quesito posto dal giudice " *esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo il relativo frazionamento con tutti i dati catastali ed i prezzi per ciascun lotto*"

Dalla valutazione delle caratteristiche tecniche, topografiche, strutturali, funzionali ed ambientali degli immobili di interesse, la sottoscritta, in merito alla opportunità di procedere alla vendita di più lotti è giunta alle seguenti conclusioni.

La proprietà può quindi, essere alienata nei seguenti lotti rispettando le destinazioni attuali:

Tipologia	Superficie	Valore in Euro
<p><b>Lotto 1</b>            Fabbricato NCEU p.Ila 570 fgl 10 sub 2/4,3,5, via Gonia,7            Fabbricato di civile abitazione costituito da piano terra destinato a cantina/deposito, due appartamenti ubicati al primo e al secondo piano e sottotetto non abitabile.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Piano terra mq. 121,84</li> <li>• Area coperta di uso comune portico mq 70,20</li> <li>• Area scoperta di uso comune mq 588</li> <li>• Primo piano mq 184,20</li> <li>• Piano secondo mq 175,52</li> <li>• Piano sottotetto non abitabile mq 167,55</li> </ul>	<p><b>€ 535.826,00</b></p>
<p><b>Lotto 2</b>            Unità immobiliare NCEU p.Ila 353 sub 12 fgl. 32 corso Vittorio Emanuele            Unità immobiliare ubicata al piano cantina di un maggiore fabbricato</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mq.96</li> </ul>	<p><b>€ 27.574,00</b></p>
<p><b>Lotto 3</b>            Unità immobiliare NCEU p.Ila 353 sub 14 via dell'Industria(corso Vittorio Emanuele)            Unità immobiliare ubicata al piano cantina di un maggiore fabbricato.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mq.93,00</li> <li>• Area scoperta (rampa) mq 82,40</li> </ul>	<p><b>€ 38.377,00</b></p>
<p><b>Lotto 4</b>            Fabbricato NCEU p.Ila 1399 fgl. 25, sito in Via delle Americhe, Fabbricato a destinazione commerciale costituito da piano interrato(sub 3), piano terra(sub 4), primo (sub 5) e secondo piano con copertura piana</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Piano interrato mq 336,19</li> <li>• Piano terra mq. 257,10</li> <li>• Primo piano mq 248,00</li> <li>• Piano secondo mq 248,00</li> <li>• Piano copertura mq 354,58</li> </ul> <p>Totale superficie commerciale Mq 1443,87</p>	<p><b>€1.156.740,00</b></p>
<p><b>Lotto 5</b>            Capannone NCEU p.Ila 369 fgl.25 sub 1,2,3            Capannone in via Ionio con destinazione ad attività commerciale costituito da piano terra e primo piano</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Piano terra mq. 2195</li> <li>• Primo piano mq 1205,</li> <li>• Area esterna Parcheggio e percorsi mq 2228</li> </ul>	<p><b>€ 2.634.524,00</b></p>
<p><b>Lotto 6</b>            Unità immobiliare NCT part.Ila 1398 fgl 25            Terreno con sovrastante manufatto abusivo soggetto a demolizione in area con vincolo di inedificabilità.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manufatto mq 903</li> <li>• Area esterna piazzale mq 672</li> </ul> <p>Superficie complessiva mq 1515</p>	<p><b>€ 87.320,00</b></p>
<p><b>Lotto 7</b>            Immobile NCEU part.Ila 653 sub 7            Porzione immobiliare di un maggiore fabbricato destinato ad officina ubicato in via Lenzi</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mq.18</li> </ul>	<p><b>€ 10.800,00</b></p>
<p><b>Lotto 8</b>            Area NCEU p.Ila 1124 fgl 25</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mq.20</li> </ul>	<p><b>€ 2.000,00</b></p>
<p><b>Lotto 9</b>            Terreno NCT 1400 fgl 25            Appezamento di terreno in area produttiva per attività artigianale e piccola industria ubicato in via</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mq 984</li> </ul>	<p><b>€ 34.440,00</b></p>

delle Americhe		
<b>Lotto 10</b> Terreno NCT p.Ila 654 fgl 25 Contrada Pantanizzi	• Mq 20	€ 1.000,00

<b>Lotto 11</b> Terreni NCT fgl 23 Nei pressi del torrente Lordo località Vennerello P.Ila 173 Part.Ila 175 Part.Ila 492	• Mq 55 • Mq 840 • Mq 3411	€ 3.300,00 € 8.400,00 € 34.110,00
--	----------------------------------	---

**TOTALE ricavabile dalla vendita dei lotti** **euro 4.574.411,00**

### **Quesito M**

*per i fabbricati, redigere le piante planimetriche;*

Per i fabbricati sottoposti a pignoramento il sottoscritto CTU ha provveduto, una volta ultimati i rilievi a riportare graficamente tutte le informazioni concernenti lo stato attuale degli edifici redigendo accurate planimetrie, in scala 1:100, e in scala 1: 200 e 1:250 per i fabbricati più estesi ai vari livelli di edificazione con relative quote al fine di una migliore comprensione delle superfici da stimare.

### **Quesito N**

*Indicare se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;*

Il sottoscritto CTU fatti gli accertamenti del caso, precisa che, il trasferimento della titolarità dei beni riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento non sono assoggettabili ad IVA.

### **Quesito O**

*formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;*

La sottoscritta ha dovuto presentare in data 25 gennaio una richiesta di proroga in quanto nonostante abbia tempestivamente inoltrato apposita istanza di accesso agli atti presso l'ufficio competente del Comune di Siderno, per estrarre copie delle pratiche edilizie esistenti riguardanti gli immobili oggetto di stima ( richiesta del 12/11/2019 prot. 31920), non le è stato fornito alcun documento utile all'espletamento delle indagini in tempi utili al fine di poter rispettare il termine di consegna dell'elaborato peritale alla data prevista. Successivamente a causa dell'emergenza Covid – 19 in data 30 aprile 2020 è stata inoltrata una nuova richiesta di proroga in quanto la sottoscritta è stata impossibilitata a svolgere attività di accesso ai Pubblici Uffici e a proseguire lo svolgimento delle operazioni peritali.

### **Quesito P**

*terminata la relazione, inviare copia ai creditori precedenti ed intervenuti, e al debitore almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telematici;*

Si allega attestazione dell'invio della copia della perizia ai creditori precedenti ed al debitore.

### **Quesito Q**

*depositare, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico (cd - rom, d.v.d).*

La sottoscritta ha allegato alla presente consulenza copia della stessa su supporto informatico, fissato adeguatamente alla copertina della stessa.

### **Quesito R**

*Compaia la predetta udienza, al fine di rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub n)*

La sottoscritta conferma la propria presenza all'udienza stabilita per rispondere all'osservazioni eventualmente formulate secondo le modalità sopra indicate.

## **CONCLUSIONI**

Sulla base delle considerazioni, dei raffronti e dei calcoli di cui è stato fornito resoconto, si conclude che il **valore di stima** complessivo degli immobili di proprietà degli esecutati è :

**TOTALE valore di stima** **euro 5.356.674,00**

**TOTALE valore di al netto degli oneri** **euro 4.574.411,00**

Il sottoscritto C.T.U., con la presente relazione che si compone di 63 pagine, relativi allegati e i verbali di sopralluogo, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto .

Tanto in conoscenza la sottoscritta ha accertato.

Siderno 13 agosto 2020

C.T.U.

Dott. 

